



Lisboa, 24 de abril de 2026

### Alteração à Política de Investimento do Fundo Fundimo

A Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., enquanto sociedade gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo, adiante designado por Fundo, informa que, após decurso do prazo para não oposição por parte da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), serão introduzidas alterações na Política de Investimento, Limites de Investimento e Perfil do Investidor, com efeito a partir de 4 de junho de 2026.

O objetivo geral do Fundo mantém-se, no sentido de proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de imóveis, situados, preferencialmente, no território nacional, selecionados de forma criteriosa, procurando gerar valor através das rendas e da apreciação dos ativos.

Destacamos que não serão efetuadas alterações ao nível das comissões aplicáveis pelo Fundo.

Salientamos as **principais alterações a ser implementadas**:

#### i **Reforço da componente da sustentabilidade**

A Política de Investimento passa a integrar de forma mais explícita critérios ambientais e sociais, alinhados com a estratégia de sustentabilidade da Caixa Gestão de Ativos. Em relação a esta matéria, o Fundo torna-se adequado a investidores que pretendam efetuar investimentos que promovam características ambientais e sociais, enquadrando-se como Artigo 8.º do Regulamento de divulgação de Finanças Sustentáveis (*Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR*).

Neste contexto, a gestão do Fundo, na seleção dos imóveis passa a privilegiar ativos que:

- **Promovam características:**
  - **Ambientais** como eficiência energética, energias limpas ou redução das emissões de gases com efeito de estufa;
  - **Sociais** como melhorias ao nível do bem-estar, saúde ou segurança.
- **Possam ser considerados investimentos sustentáveis, relacionados com a sua contribuição significativa para a mitigação ou** adaptação às alterações climáticas.

Além disso, **não serão elegíveis**, para arrendamento, entidades cuja atividade principal esteja associada a **setores considerados socialmente controversos**, tais como, armamento não convencional, extração de carvão, jogo ou tabaco.

Estas matérias encontram-se desenvolvidas em Anexo específico, dando cumprimento ao disposto no modelo de divulgação pré-contratual para os produtos financeiros referidos no Artigo 8º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no Artigo 6º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, podendo ser consultado, desde a data desta comunicação até à concretização das supracitadas alterações, no site da Entidade Gestora, em

<https://www.cgd.pt/Site/CXA/Caixa-gestao-ativos/Institucional/Pages/Comunicados.aspx>. A referida informação poderá ainda ser obtida, em formato físico, nos locais e meios de comercialização do Fundo.

#### ii **Atualização dos limites de investimento**

São incorporados ajustamentos aos limites de investimento previstos no Documento Único e Documento de Informação Fundamental do Fundo, procurando o seu alinhamento com a Regulamentação do novo Regime de Gestão de Ativos.

Conforme previsto legalmente, o participante poderá solicitar, a partir da data desta comunicação e até às 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 3 de junho de 2026, o resgate das suas unidades de participação sem pagar a respetiva comissão de resgate. Esta corresponde a uma janela de resgates extraordinária, em relação às definidas como padrão no Regulamento de Gestão do Fundo, a ocorrer em 3 de dezembro de 2026, de acordo com o pré-aviso mínimo, previsto para Unidades de Participação subscritas após 26 de setembro de 2015. De igual forma, os pedidos de resgate efetuados entre 27 de março de 2026 e a data desta comunicação, liquidarão na mesma data e encontrar-se-ão igualmente isentos da comissão de resgate.

Para as Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015 (inclusive), o pré-aviso a observar será de cinco dias úteis após o registo do pedido de resgate.

Todas as alterações poderão ser consultadas em detalhe no Documento Único.

Junta-se, no presente comunicado, o comparativo da redação do Documento Único do Fundo bem como o Documento de Informação Fundamental.

Agradecemos a preferência dos participantes pelos Fundos geridos pela Caixa Gestão de Ativos.

**Sociedade Gestora:** CAIXA GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S. A. (Grupo Caixa Geral de Depósitos) Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa | Capital Social € 9.300.000 | CRCL e contribuinte 502 454 563

**Banco Depositário e Entidade Comercializadora:** Caixa Geral de Depósitos, S.A. Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa | Capital Social € 4.525.714.495 | CRCL e contribuinte 500 960 046

**Entidade Reguladora:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)

## Anexo I ao Comunicado

### Comparativo da redação do Documento Único do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo antes e após as alterações:

#### Parte I, Capítulo I, Ponto 1. – O OIC

---

##### Antes das alterações:

O Organismo de Investimento Coletivo (OIC) denomina-se Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo.  
O OIC constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto em 25 de maio de 1987. A constituição do OIC foi autorizada pela Portaria n.º 673/86, de 11 de novembro, e tem duração indeterminada.  
O OIC alterou a sua denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo para Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo, a 24 de novembro de 2023, por forma a incluir na sua denominação a referência à sua natureza de Organismo de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.

##### Após as alterações:

O Organismo de Investimento Coletivo (OIC) denomina-se Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo.  
O OIC constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto em 25 de maio de 1987. A constituição do OIC foi autorizada pela Portaria n.º 673/86, de 11 de novembro, e tem duração indeterminada.  
O OIC alterou a sua denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo para Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo, a 24 de novembro de 2023, por forma a incluir na sua denominação a referência à sua natureza de Organismo de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.  
Em 4 de junho de 2026, no decurso de processo de não oposição pela CMVM, a política de investimento do OIC foi alvo de alteração significativa, no sentido de permitir a sua classificação como Artigo 8º ao abrigo do disposto no Regulamento (UE) 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.

#### Parte I, Capítulo II, Ponto 1. – Política de Investimentos do OIC

---

##### Antes das alterações:

As finalidades essenciais do OIC são prosseguidas através da mobilização, concentração e aplicação das poupanças dos aforradores, singulares ou coletivos, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para relançamento da atividade imobiliária, em particular, e para o desenvolvimento económico e social do país, em geral, alcançando, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital.

(...)

De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 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, a gestão dos investimentos do presente OIC tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governo societário. No momento atual, o OIC não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Investimento Socialmente Responsável da Caixa Gestão de Ativos e por conseguinte enquadra-se no artigo 6º do referido regulamento. Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139. 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.

##### Após as alterações:

O objetivo principal do OIC é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de imóveis, selecionados de forma criteriosa, maioritariamente situados no território nacional, visando a valorização do património através das rendas geradas e da apreciação dos ativos. Para além do crescimento do capital a médio e longo prazo, o Fundo pretende ainda proporcionar aos investidores a obtenção de retornos estáveis mediante a distribuição semestral de rendimentos. Estas finalidades são prosseguidas através da mobilização, concentração e aplicação das poupanças dos aforradores, singulares ou coletivos, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para relançamento da atividade imobiliária, em particular, e para o desenvolvimento económico e social do país, em geral, alcançando, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital.

(...)

Embora o objetivo principal do OIC não seja apenas a promoção de características ambientais e sociais, estas fazem parte da sua política de investimento, pelo que na gestão do Fundo serão considerados ativos imobiliários que, com base na avaliação da Sociedade Gestora, e atendendo às suas especificidades, promovam pelo menos uma das seguintes características:

- Ambientais: Transição energética com o aumento da produção de energia limpa, do uso sustentável e proteção de recursos hídricos e marinhos, aumento da eficiência energética ou redução das emissões de gases com efeito de estufa;
- Sociais: promoção de desenvolvimentos na esfera social, como sejam na saúde, na segurança ou na promoção do bem-estar das partes interessadas.

Permitindo a classificação do OIC como Artigo 8º ao abrigo do disposto no Regulamento (UE) 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.

A gestão do OIC incorpora, de acordo com o previsto na Declaração sobre as Políticas de Diligência Devida da Sociedade Gestora, um processo de identificação dos principais impactos negativos em termos de sustentabilidade, decorrentes das decisões de investimento. Este processo, assente em análises da indústria, setor e/ou imóveis, tem por base informação não financeira associada a cada um dos ativos em que o Fundo investe, análises efetuadas pela própria Sociedade Gestora e informação disponibilizada por uma entidade especializada no setor imobiliário(1), que desenvolve a sua análise sobre as diferentes dimensões do ESG.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486.

Decorrente da aplicação de tais critérios, o OIC observará uma proporção(2) mínima de 1,5% do ativo total do OIC a investimentos sustentáveis alinhados com objetivos ambientais, de acordo com o Regulamento da Taxonomia (UE). A Sociedade Gestora valoriza de igual forma a importância dos referidos objetivos, pelo que a estratégia do OIC se concentrará em garantir uma exposição global alinhada com o propósito supracitado, independentemente da decomposição da mesma.

A taxonomia da UE (a que se refere o Regulamento da Taxonomia) estabelece um princípio de «não prejudicar significativamente», segundo o qual os investimentos alinhados pela taxonomia não devem prejudicar significativamente os objetivos da taxonomia da UE, sendo acompanhada de critérios específicos da UE.

O princípio de «não prejudicar significativamente» aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Os investimentos subjacentes à parte remanescente, não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

A CXA acredita que a adoção de um modelo de Investimento Socialmente Responsável melhora a compreensão dos riscos e das oportunidades que existem nas carteiras de investimento, ao mesmo tempo que robustece o perfil ambiental, social e de melhores práticas de governo societário das mesmas. Com esta atuação a CXA está, simultaneamente, a salvaguardar preocupações com o desenvolvimento sustentável e a potenciar a geração de rendibilidades sustentáveis no longo prazo que vão ao encontro do melhor interesse dos seus Clientes. Nesse sentido, a incorporação de fatores ESG no processo de investimentos de aquisição e/ou manutenção nos ativos que fazem parte da carteira e/ou em eventuais futuros investimentos realizados pela CXA será considerada, em paralelo com a incorporação de fatores de análise financeira tradicionais.

Para este efeito, como complemento da análise fundamental desenvolvida, a CXA recorre à metodologia e estratégia de investimento definida na Política de Investimento Socialmente Responsável que explicita como são integrados os riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento imobiliário, assentes nas seguintes abordagens:

- Exclusão: não serão consideradas como elegíveis para arrendamento entidades com atividade principal em setores considerados socialmente controversos (nomeadamente armamento não convencional, extração de carvão, jogo e tabaco);
- Best-in-Class: Na atividade do OIC serão privilegiados investimentos de manutenção e/ou aquisição em imóveis com um rating de ESG Imobiliário mais elevado, reflexo do seu posicionamento em matérias de sustentabilidade;
- Envolvimento: Associado à atividade do OIC, a Sociedade Gestora desenvolve um trabalho de interação com as partes interessadas, nomeadamente fornecedores, arrendatários e empreiteiros, sempre tendente a melhorar as suas práticas em matéria de ESG.

## Parte I, Capítulo II, Ponto 3.2. – Limites legais ao investimento

### Antes das alterações:

A composição da carteira de valores do OIC respeita a todo o momento as disposições aplicáveis da lei e do presente Documento Único.

O valor dos imóveis e de outros ativos equiparados não pode representar menos de 75% do ativo total do OIC.

(1) Para informação mais detalhada sobre "Fontes e Tratamento de Dados" e "Limitações da Metodologia e dos Dados" relativos a esta matéria, deverá consultar as "Informações relacionadas com a sustentabilidade" disponíveis na página web dedicada ao OIC, no sítio da internet da Entidade Gestora ([www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt)).

(2) De acordo com o Regulamento de Taxonomia, o cálculo do valor da proporção de investimentos resulta da ponderação do peso dos emitentes alinhados com a Taxonomia no património do OIC multiplicado pelo peso relativo das suas atividades alinhadas com a Taxonomia.

(...)

O valor das unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário não pode representar mais de 25% do ativo total do OIC.

O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de 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, não pode superar 20% do ativo total do OIC.

As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação não podem representar mais de 25% do ativo total do OIC.

Os investimentos em imóveis situados em Estados que integrem a OCDE mas não integrem a União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo total do OIC.

A contribuição de imóveis adquiridos em regime de permuta para efeitos do cumprimento dos limites acima previstos é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e o valor inscrito no passivo.

A Sociedade Gestora pode recorrer ao endividamento do OIC até ao limite de 25% do Ativo Total.

#### **Após as alterações:**

A composição da carteira de valores do OIC respeita a todo o momento as disposições aplicáveis da lei e do presente Documento Único.

O valor dos imóveis e de outros ativos equiparados não pode representar menos de dois terços do ativo total do OIC.

O valor dos imóveis em carteira não pode representar menos de 25% do ativo total do OIC.

(...)

O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do OIC, quando a(s) contraparte(s) seja(m):

- i Os promotores das sociedades de investimento coletivo;
- ii A sociedade gestora;
- iii As entidades que detenham participações superiores a 10% do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora;
- iv As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas e encontrem em relação de domínio ou de grupo;
- v As 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;
- vi O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iii) a v);
- vii Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
- viii 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.

O endividamento não pode representar mais de 25% do seu ativo total.

O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do OIA imobiliário.

O limite previsto no parágrafo anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo do valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25% do ativo total do OIA Imobiliário.

### **Parte I, Capítulo II, Ponto 7.1. – Síntese de todos os custos e encargos**

---

#### **Antes das alterações:**

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (com referência a 2024) = 1,0481%

#### **Após as alterações:**

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (estimativa): Taxa de Encargos Correntes – 1,06%

### **Parte I, Capítulo II, Ponto 7.2. – Comissões e encargos a suportar pelos OIC**

---

#### **Antes das alterações:**

##### 7.2.3 Outros custos e encargos:

Constituem encargos do OIC:

a) Despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis:

- i. Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária dos imóveis do OIC;
- ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o OIC;
- iii. Custas judiciais referentes a processos em que o OIC esteja envolvido por força da titularidade de qualquer direito, assim como honorários de advogados e solicitadores;

- iv. Comissões de mediação imobiliária, se a esta houver lugar e desde que a operação seja concretizada para o OIC;
  - v. Realização de manutenção e/ou benfeitorias em imóveis e equipamentos do OIC;
- b) Despesas relativas a avaliações patrimoniais, realizadas por conta do OIC, de ativos da sua carteira ou de ativos em estudo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o OIC e desde que seja concretizada a operação;
- (...)
- j) Impostos devidos pelo OIC, conforme descrito na secção *Regime Fiscal*.
- (...)

#### **Após as alterações:**

##### 7.2.3 Outros custos e encargos:

Constituem encargos do OIC:

- a) Despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis:
- vi. Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária dos imóveis do OIC;
  - vii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o OIC;
  - viii. Custas judiciais referentes a processos em que o OIC esteja envolvido por força da titularidade de qualquer direito, assim como honorários de advogados e solicitadores;
  - ix. Comissões de mediação imobiliária, se a esta houver lugar e desde que a operação seja concretizada para o OIC;
  - x. Realização de obras, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis e equipamentos do OIC;
  - xi. Realização de Due Diligences Legais, Técnicas, Ambientais e de Sustentabilidade aos imóveis da carteira do Fundo Fundimo, bem como aos imóveis e outros ativos equiparados em análise para aquisição, desde que exista uma Oferta Não Vinculativa (NBO) previamente aprovada;
  - xii. Custos de research, consultoria e análise de investimentos;
  - xiii. Contribuições para despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, fornecimentos e abastecimentos de água, gás, energia e telecomunicações, condomínios e outras despesas relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário
  - xiv. Custos e despesas relacionados com prestação de serviços de acompanhamento e/ou manutenção dos imóveis e respetiva operação
- b) Despesas relativas a avaliações patrimoniais, realizadas por conta do OIC, de ativos da sua carteira ou de ativos em estudo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o OIC e desde que seja concretizada a operação;
- (...)
- k) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo, nomeadamente pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
- l) Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis que integrem o património do Fundo.
- (...)

#### **Parte I, Capítulo IV, Perfil do Investidor a que se dirige o OIC**

#### **Antes das alterações:**

Este OIC destina-se a todo o tipo de Investidores (não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis), com nível mínimo de conhecimentos e experiência informado. O OIC adequa-se a investidores que i) entendem que o valor da unidade de participação do OIC pode flutuar, possuindo capacidade para suportar perdas do capital, ii) tenham como objetivo de investimento o crescimento do capital investido e a obtenção de rendimentos, iii) em relação à Sustentabilidade, pretendam efetuar investimentos em produtos que, embora não promovendo estas características, considerem integrar, na sua composição, ativos com preocupações ambientais, sociais e de governo societário e iv) possuam uma atitude de média ou elevada tolerância em relação ao risco. O Investidor deverá estar disposto a permanecer investido no horizonte temporal mínimo recomendado de 5 anos (longo prazo).

#### **Após as alterações:**

Este OIC destina-se a todo o tipo de Investidores (não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis), com nível mínimo de conhecimentos e experiência informado. O OIC adequa-se a investidores que i) entendem que o valor da unidade de participação do OIC pode flutuar, possuindo capacidade para suportar perdas do capital, ii) tenham como objetivo de investimento o crescimento do capital investido e a obtenção de rendimentos, iii) em relação à Sustentabilidade, pretendam efetuar investimentos em produtos que promovam características ambientais ou sociais e respeitem as regras de boa governação e iv) possuam uma atitude de média ou elevada tolerância em relação ao risco. O Investidor deverá estar disposto a permanecer investido no horizonte temporal mínimo recomendado de 5 anos (longo prazo).

## Documento de Informação Fundamental

### Finalidade

O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a compreender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

### Produto

**Nome do Produto: Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo**

**ISIN: PTYCXTHM0007**

**Produtor: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., adiante designada por Caixa Gestão de Ativos, é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo integrada no Grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD)**

**Website:** [www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt)

Para mais informações ligue para +351 217 905 457 (chamada para rede fixa nacional).

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é a entidade responsável pela supervisão da Caixa Gestão de Ativos no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental.

Este PRIP encontra-se autorizado em Portugal.

A Caixa Gestão de Ativos encontra-se autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 4 de junho de 2026.

### Em que consiste este produto?

#### Tipo

O Produto Fundimo ("Fundo") é constituído sob a forma de OII (Organismo de Investimento Imobiliário), autorizado de acordo com a Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho, sendo qualificado como PRIP (*Packaged Retail Investment Products*) ou Pacote de Produtos de Investimento de Retalho, na aceção do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017

#### Objetivos

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de imóveis, selecionados de forma criteriosa, maioritariamente situados no território nacional, visando a valorização do património através das rendas geradas e da apreciação dos ativos. Para além do crescimento do capital a médio e longo prazo, o Fundo pretende proporcionar aos investidores a obtenção de retornos estáveis através da distribuição semestral de rendimentos.

Estas finalidades são prosseguidas através da mobilização, concentração e aplicação das poupanças dos aforradores, singulares ou coletivos, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para a dinamização da atividade imobiliária, em particular, e para o desenvolvimento económico e social do País, em geral, alcançando, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital.

O Fundo será constituído em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, podendo integrar quaisquer valores previstos na lei, incluindo, nomeadamente:

- Prédios urbanos ou frações autónomas enquadradas, nomeadamente, no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, constituindo estes a carteira de imóveis do Fundo;
- Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário desde que enquadradas nos parâmetros definidos na lei e
- Numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização antecipada, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

O valor dos imóveis e de outros ativos equiparados não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo. O investimento será efetuado, essencialmente, em imóveis situados no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a imóveis situados em Estados membros da União Europeia ou da OCDE.

O valor dos imóveis em carteira não pode representar menos de 25 % do ativo total do Fundo.

O valor de um imóvel ou de outro ativo equiparado não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo, nas situações explicitadas no Documento Único do Fundo, tendo em conta a salvaguarda de eventuais conflitos de interesses.

O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25 % do ativo total do Fundo. Este limite é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25 % do ativo total do Fundo.

A Sociedade Gestora pode recorrer ao endividamento do Fundo até ao limite de 25% do Ativo Total, sendo esse recurso efetuado de uma forma temporária.

A incorporação de fatores de ordem ambiental, social e de governo societário (ESG – Environmental, Social and Governance) no processo de investimento é considerada em paralelo com a incorporação de fatores de análise financeira tradicionais. Para este efeito, a seleção dos ativos alvo de investimento passa por uma estratégia que articula as diferentes dimensões ESG, nomeadamente com o recurso à metodologia e estratégia de investimento definida na Política de Investimento Socialmente Responsável, disponível no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos ([www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt)), que explicita como são integrados os riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento.

Deste modo, embora o objetivo principal do Fundo não seja apenas a promoção de características ambientais e sociais, estas fazem parte da sua política de investimento, conforme a estratégia descrita infra, permitindo a classificação do Fundo como Artigo 8º ao abrigo do disposto no Regulamento (UE) 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. Decorrente da sua política de investimento, a carteira do Fundo incorporará uma exposição mínima de 25% a investimentos alinhados com características ambientais e sociais.

A gestão do Fundo incorpora, de acordo com o previsto na Declaração sobre as Políticas de Diligência Devida da Sociedade Gestora, também disponível no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos ([www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt)), um processo de identificação dos principais impactos negativos em termos de sustentabilidade, decorrentes das decisões de investimento. Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486.

Nesse contexto, o Fundo realizará investimentos em emittentes sustentáveis, numa exposição não inferior a 1,5% do valor do ativo, aos quais estará associada uma proporção(1) de investimentos em atividades alinhadas com a taxonomia não inferior a 1,5% do valor do ativo total do Fundo.

A taxonomia da UE (a que se refere o Regulamento da Taxonomia) estabelece um princípio de «não prejudicar significativamente», segundo o qual os investimentos alinhados pela taxonomia não devem prejudicar significativamente os objetivos da taxonomia da UE, sendo acompanhada de critérios específicos da UE. O princípio de «não prejudicar significativamente» aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Para este efeito, como complemento da análise fundamental desenvolvida, a CXA recorre à metodologia e estratégia de investimento definida na sua Política de Investimento Socialmente Responsável que explicita como são integrados os riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento, assentes nas seguintes abordagens:

- Exclusão: não serão consideradas como elegíveis para arrendamento entidades com atividade principal em setores considerados socialmente controversos (nomeadamente armamento não convencional, extração de carvão, jogo e tabaco);
- Best-in-Class: Na atividade do OIC serão privilegiados investimentos de manutenção e/ou aquisição em imóveis com um rating de ESG Imobiliário mais elevado, reflexo do seu posicionamento em matérias de sustentabilidade;
- Envolvimento: Associado à atividade do OIC, a Sociedade Gestora desenvolve um trabalho de interação com as partes interessadas, nomeadamente fornecedores, arrendatários e empreiteiros, sempre tendente a melhorar as suas práticas em matéria de ESG.

O Fundo distribui rendimentos semestralmente, ocorrendo a sua realização no primeiro dia útil de junho e de dezembro, por crédito nas contas dos participantes.

O rendimento distribuído pode ser automaticamente reaplicado, isento de comissões, até ao limite do seu valor de modo a dar um número inteiro de unidades subscritas, ficando o remanescente na respetiva conta à ordem.

Os pedidos de subscrição, de periodicidade diária, recebidos nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, serão processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do pedido. Os pedidos são efetuados a preço desconhecido. O valor mínimo de subscrição inicial é de 100 Euros e o valor mínimo dos reforços subsequentes corresponde ao preço de subscrição de uma unidade de participação.

Haverá lugar a uma comissão de subscrição de 1,50% para subscrições até 20.000 unidades de participação (inclusive) e de 0,00% para subscrições superiores a 20.000 unidades de participação.

São permitidos resgates totais e parciais mediante a possibilidade de aplicação de penalizações, melhor detalhadas na secção “Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?”

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Documento Único, os relatórios e contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios indicados na secção “Outras informações relevantes”.

O banco depositário deste produto é a Caixa Geral de Depósitos S.A..

#### Tipo de investidor não profissional ao qual se destina

Este Fundo destina-se a todo o tipo de Investidores (não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis), com nível mínimo de conhecimentos e experiência informado. O Fundo adequa-se a investidores que i) entendem que o valor da unidade de participação do Fundo pode flutuar, possuindo capacidade para suportar perdas do capital, ii) tenham como objetivo de investimento o crescimento do capital investido e a obtenção de rendimentos, iii) em relação à Sustentabilidade, pretendam efetuar investimentos em produtos que promovam características ambientais ou sociais e respeitem as regras de boa governação e iv) possuam uma atitude em relação ao risco de média ou elevada tolerância. O Investidor deverá estar disposto a permanecer investido no horizonte temporal mínimo recomendado de 5 anos (longo prazo).

Este Fundo não se destina a investidores com conhecimentos básicos. Não será, igualmente, adequado a investidores sem capacidade financeira para suportar perdas de capital ou que tenham como objetivo a preservação do capital. O Fundo não oferece garantia de capital nem de rendimento.

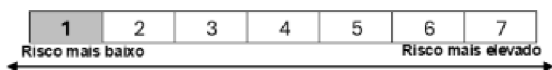
O Fundo só será adequado a investidores que não necessitem de liquidez imediata já que, para subscrições após 26 de setembro de 2015 (inclusive), o seu reembolso exige um período de pré-aviso de resgate entre 6 e 18 meses (acrescido de um período adicional de até 12 meses, caso a subscrição tenha uma antiguidade inferior a este prazo).

#### Prazo

O período de detenção recomendado do produto é de 5 anos (longo prazo). Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao recomendado.

O produto tem duração indeterminada. Quando o interesse dos participantes o recomendar e caso o Fundo se encontre em atividade há mais de um ano, poderá a entidade responsável pela gestão proceder à dissolução do Fundo. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates das unidades de participação do Fundo. Os participantes não poderão exigir a liquidação ou partilha do Fundo.

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



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante 5 anos. Poderá não conseguir resgatar facilmente o produto ou poderá ter de o resgatar a um preço que afete significativamente o montante a receber.

#### Indicador sumário de risco

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra o quão plausível será que o produto possa sofrer perdas financeiras futuras, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para lhe pagar. Classificamos este produto na categoria 1 numa escala de 1 a 7, o que corresponde à mais baixa categoria de risco. Mediante o desempenho passado e para o horizonte temporal recomendado, este indicador atribui ao potencial de perda associado ao seu desempenho futuro um nível muito baixo, sendo muito improvável que condições desfavoráveis de mercado tenham um impacto no valor do produto. Para subscrições após 26 de setembro de 2015 (inclusive), o reembolso das unidades de participação exige um período de

1) De acordo com o Regulamento de Taxonomia, o cálculo do valor da proporção de investimentos resulta da ponderação do peso dos emittentes alinhados com a Taxonomia no património do OIC multiplicado pelo peso relativo das suas atividades alinhadas com a Taxonomia.

pré-aviso de resgate entre 6 e 18 meses (acrescido de um período adicional de até 12 meses, caso a subscrição tenha uma antiguidade inferior a este prazo). Outros riscos substancialmente relevantes incluem os riscos de mercado imobiliário e de liquidez de mercado. Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento. Os resultados indicados foram obtidos em circunstâncias que não se aplicam a partir de 4 de junho de 2026.

### Cenários de desempenho

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. Estes tipos de cenários têm como base um investimento de 10 000 € nos próximos 5 anos.

O cenário de *stress* apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão.

Período de detenção recomendado - 5 anos		Exemplo de investimento - 10.000€	
Cenários		1 ano	5 anos
<b>Mínimo</b>	Não existe retorno mínimo gerado. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento		
<b>Stress</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9.357	9.629
	Retorno médio anual	-6.43%	-0.75%
<b>Desfavorável</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.014	10.515
	Retorno médio anual	0.14%	1.01%
<b>Moderado</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.499	12.532
	Retorno médio anual	4.99%	4.62%
<b>Favorável</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.646	12.611
	Retorno médio anual	6.46%	4.75%

Se sair do investimento antes do período de detenção recomendado terá de pagar custos adicionais. Para mais informação consulte a secção "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?".

### O que sucede se a Caixa Gestão de Ativos não puder pagar?

A Caixa Gestão de Ativos é a entidade responsável pela gestão do Fundo, agindo no interesse exclusivo dos seus participantes e respondendo pelos danos causados em virtude do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres que lhe sejam impostos por lei, por regulamento ou pelos documentos constitutivos.

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, pertencente aos seus participantes, sendo os seus ativos segregados dos fundos próprios da entidade responsável pela sua gestão e detidos junto de um banco depositário (a Caixa Geral de Depósitos – CGD).

O património particular dos seus participantes e das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização são independentes do património do Fundo, não existindo qualquer dependência entre si – eventuais incumprimentos de terceiros, nos quais se inclui a Caixa Gestão de Ativos, não têm qualquer impacto no valor que investiu neste produto.

As eventuais perdas financeiras associadas à detenção do Fundo dependem exclusivamente da flutuação do valor dos ativos que compõem o seu património, não tendo o Fundo qualquer garantia de rendimento ou de capital.

### Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este produto ou lhe presta consultoria sobre o mesmo poderá cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, a entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

### Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis. Assumimos o seguinte:

- O produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado;

- São investidos 10 000 €.

Período de detenção recomendado - 5 anos	Exemplo de investimento - 10.000€	
	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 5a anos
Custos totais	€473	€960
Impacto dos custos anuais*	4,73%	1,85%

\*Ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 6,47% antes de custos e 4,62% depois de custos.

### Composição dos custos

O quadro a seguir indica:

- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado;
- O significado das diferentes categorias de custos;
- Os valores apresentados são calculados com base no cenário de desempenho moderado;

Nota: Sobre as comissões incide Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor (excluindo a parte respeitante à comissão de gestão que reverte a favor da entidade comercializadora).

Os custos e encargos recorrentes apresentados na tabela desta secção encontram-se melhor detalhados em [www.cgd.pt/Particulares/Poupanca-Investimento/Fundos-de-Investimento/Documents/Dec\\_enc\\_custos/DEC\\_0003640374.pdf](http://www.cgd.pt/Particulares/Poupanca-Investimento/Fundos-de-Investimento/Documents/Dec_enc_custos/DEC_0003640374.pdf).



(Continuação do 1º envio postal)

#### Este quadro mostra o impacto no retorno anual

Impacto dos custos anuais se sair após 5 anos			
Custos pontuais	Custos de entrada	0,31%*	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento. O impacto dos custos já está incluído no preço.
	Custos de saída	0,41%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando é efetuado o pedido de resgate.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0,00%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto.
	Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	1.16%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos e dos custos apresentados nas secções anteriores.
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,00%	O impacto da comissão de desempenho. Cobramo-lo ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	Juros transitados	0,00%	O impacto dos juros transitados.

\* Este valor pressupõe a subscrição máxima de 20.000 UP, uma vez que acima desta quantidade não há lugar à cobrança de comissão de subscrição, sendo, portanto, nulo o impacto no retorno anual.

#### Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

**Período de detenção recomendado: cinco anos.** O período de detenção recomendado pretende adequar-se à liquidez dos ativos imobiliários. A mobilização antecipada do seu investimento face ao prazo de investimento recomendado poderá ter impacto no perfil de risco e de desempenho do seu investimento.

- Para resgates de Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015, inclusive: Os pedidos de resgate recebidos nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, são efetuados a preço desconhecido, sendo reembolsáveis cinco dias úteis depois, ao valor da unidade de participação divulgado na data do pagamento.
- Para resgates de Unidades de Participação subscritas após 26 de setembro de 2015, inclusive:
  - Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos do dia 26 do mês de março (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, do dia útil anterior), são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 do mês de setembro (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte), sendo o pagamento efetuado no próprio dia.
  - Os pedidos de resgate recebidos após as 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos do dia 26 do mês de março (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, do dia útil anterior), são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 do mês de setembro do ano seguinte (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte), sendo o pagamento efetuado no próprio dia.

O pedido de resgate é, portanto, efetuado a preço desconhecido, podendo o participante ter de aguardar 6 a 18 meses, consoante os casos, para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate, e pelo crédito da sua conta, continuando nesse período a estar exposto ao risco do Fundo. O investidor pode cancelar o pedido de resgate nos 30 dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o dia 26 de março de cada ano. Os participantes apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

Haverá lugar a uma comissão de resgate de 2%. Sobre esta recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor.

#### Como posso apresentar queixa?

A Caixa Gestão de Ativos dispõe de um órgão de estrutura que recebe, analisa e dá resposta às reclamações, sendo a informação relativa à sua gestão consultável na área Institucional relativa a Informações aos Clientes, em [www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt). Tal não prejudica a possibilidade de reclamação para a entidade supervisora Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), acedendo à Área do Investidor em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

Para apresentar a sua sugestão ou caso tenha alguma reclamação relativa ao produto, dispõe das seguintes opções:

- Correio para: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., Av. João XXI, 63, 1000-300, Lisboa;
- Através de e-mail dirigido a: [cxac@cgd.pt](mailto:cxac@cgd.pt);
- No Livro de Reclamações Eletrónico: [www.livroreclamacoes.pt](http://www.livroreclamacoes.pt);

As reclamações relativas à comercialização do Fundo deverão ser apresentadas junto dos comercializadores.

## Outras informações relevantes

Entidades Comercializadoras: Caixa Geral de Depósitos S.A., através da sua rede de agências, no serviço Caixadirecta através da linha telefónica (217 900 790, chamada para a rede fixa nacional) e no serviço Caixadirecta On-line através da Internet em [www.cgd.pt](http://www.cgd.pt).

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Documento Único, os relatórios e contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios de comercialização do Fundo, acima indicados, e no sítio de internet da Caixa Gestão de Ativos em [www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt), podendo ser solicitadas de forma gratuita, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt). Este documento será revisto sempre que se justifique.

É possível aceder aos últimos 10 anos de dados históricos do produto e aos cenários de desempenho passado em <https://www.cgd.pt/Particulare/Poupanca-Investimento/Fundos-de-Investimento/Pages/FII0003640374.aspx>

O produto encontra-se sujeito ao regime fiscal português em matéria de tributação.

A entidade responsável pela gestão adota práticas remuneratórias de acordo com o previsto na subsecção III, secção I do Capítulo IV do Título III do Regime da Gestão de Ativos, e de acordo com as Orientações da *European Securities and Markets Authority* denominadas *Guidelines on sound remuneration under the UCITS Directive and AIFMD*. As práticas remuneratórias são consentâneas com uma gestão sã e prudente e com o alinhamento dos interesses da entidade responsável pela gestão e dos participantes. A Política de Remuneração encontra-se disponível para consulta na secção institucional do sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos.

Auditor: Forvis Mazars & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., Rua Tomás da Fonseca, Centro Empresarial Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa.

A Caixa Gestão de Ativos pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Documento Único do Fundo.