

Caixa Gestão de Ativos

CAIXA IMOBILIÁRIO INTERNACIONAL

Fundo de Investimento Alternativo Aberto

Fundo Brown: Considera riscos de sustentabilidade (Art. 6º)



PUBLICIDADE



31/outubro/2025

Objetivo de Investimento

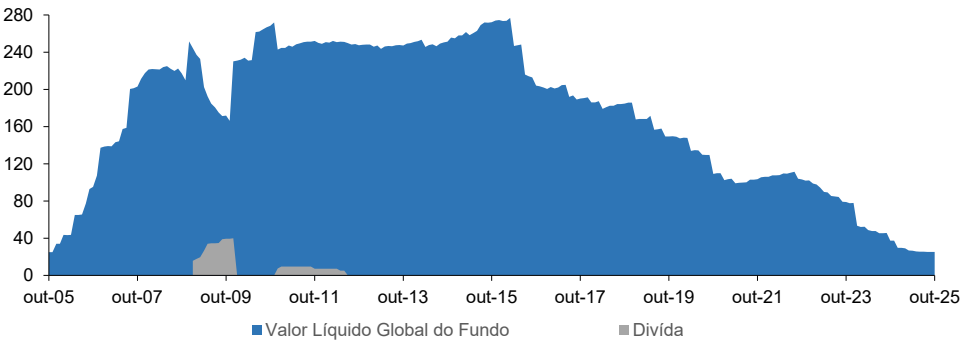
Proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos expostos ao mercado imobiliário cujo património reflita a evolução do mercado imobiliário europeu e internacional.

Comentário do Gestor

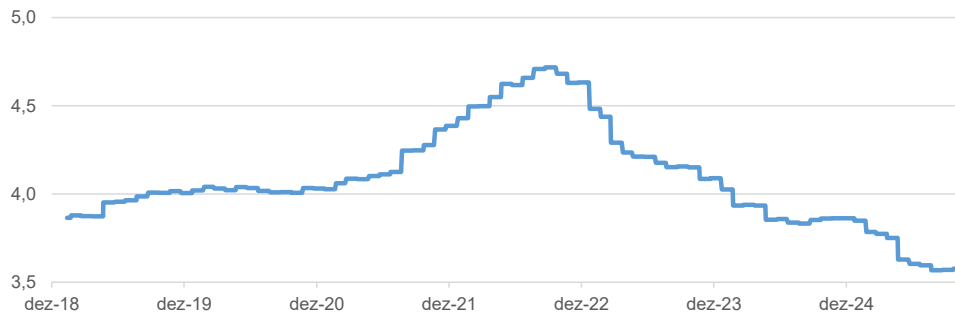
No mês de setembro, não se registaram retornos ou chamadas de capital, nem distribuições de rendimentos.

No mesmo período, foram atualizados os valores dos investimentos relativos ao 2º trimestre de 2025: o fundo Silverpeak III registou uma desvalorização de 2.9%, bem como o fundo JER Europe III 1,3%. Já o fundo Central London Office valorizou 1% no mês de agosto.

Evolução dos montantes sob gestão (MEUR)



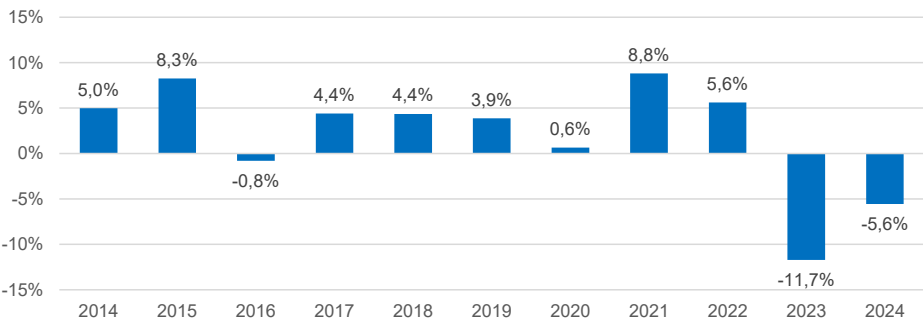
Evolução da Unidade de Participação Líquida



Rendibilidade	Valor UP €	1Y	3Y	5Y	10Y
UP Líquida	3,5769	-7,4%	-8,6%	-2,2%	0,1%

As rendibilidades apresentadas encontram-se anualizadas à data de 31.out.2025.

Rendibilidades líquidas* por ano civil



As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura. Os valores apresentados foram calculados com base nas cotações diárias do Fundo. A rendibilidade indicada só seria obtida se o investimento fosse efetuado durante a totalidade do período de referência. Os valores divulgados excluem as comissões de resgate eventualmente devidas. Para saber informações mais detalhadas sobre as comissões do Fundo, ver tabela lateral. *As rendibilidades apresentadas são líquidas, embora, a partir de 1 de julho 2015, sejam brutas de impostos.

Esta é uma comunicação promocional. Consulte o DIF e o Documento Único do Fundo antes de tomar qualquer decisão de investimento final.

Mercado alvo

O Fundo destina-se a todo o tipo de investidores, com nível de conhecimento e experiência avançada, que possuam uma atitude de média tolerância em relação ao risco e que estejam disponíveis para investir num horizonte temporal de longo prazo. Este Fundo é um instrumento financeiro complexo.

Características

Sociedade Gestora	Caixa Gestão de Ativos (CXA)
Banco Depositário	CGD
Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Alternativo Aberto
ISIN	PTYMESHE0009
Política de rendimentos	Possibilidade de distribuição
Início de Gestão	07/10/2005
Montante sob Gestão	25,25 M€ a 31.out.2025
Prazo Recomendado	> 5 anos
Subscrição Inicial	5000 €
Pré-aviso (dias úteis)	Consultar nota no verso

Comissões

Comissão de Gestão	0,3%/ano
Comissão de Depósito	0,1%
Comissão de Subscrição	5,00% ≤ 200.000 UP e de 2,50% > 200.000 UP.
Comissão de Resgate	5.0% até 3 anos, 2.5% entre 3 a 5 anos, 0.0% para prazos iguais ou superiores a 5 anos

Sustentabilidade

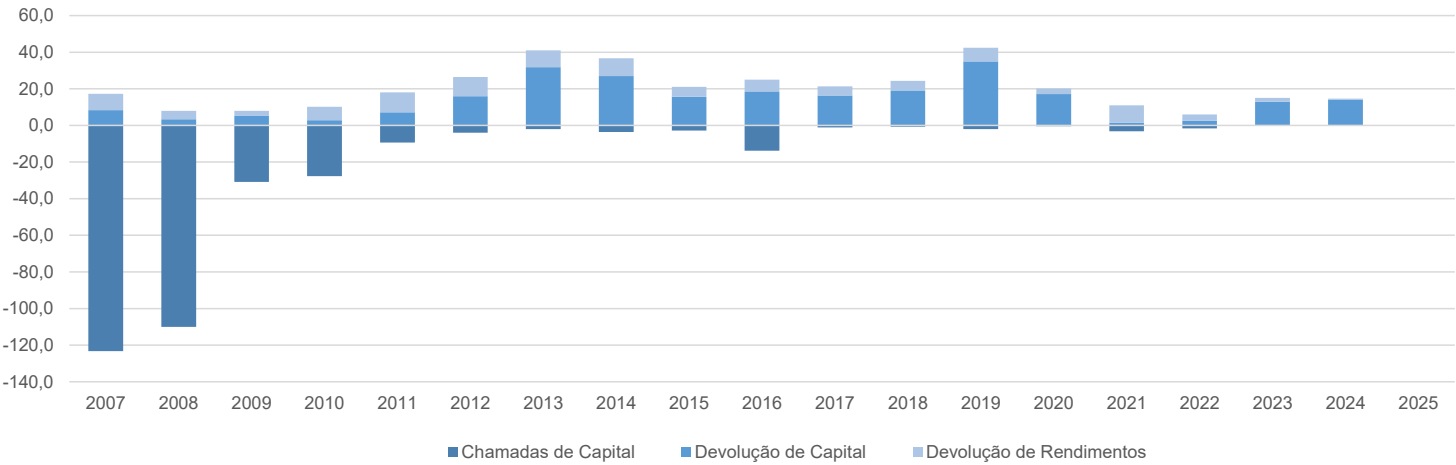
Classificação SFDR	 Brown (art. 6º)
Fundo que considera riscos de sustentabilidade	

Indicador Sumário de Risco

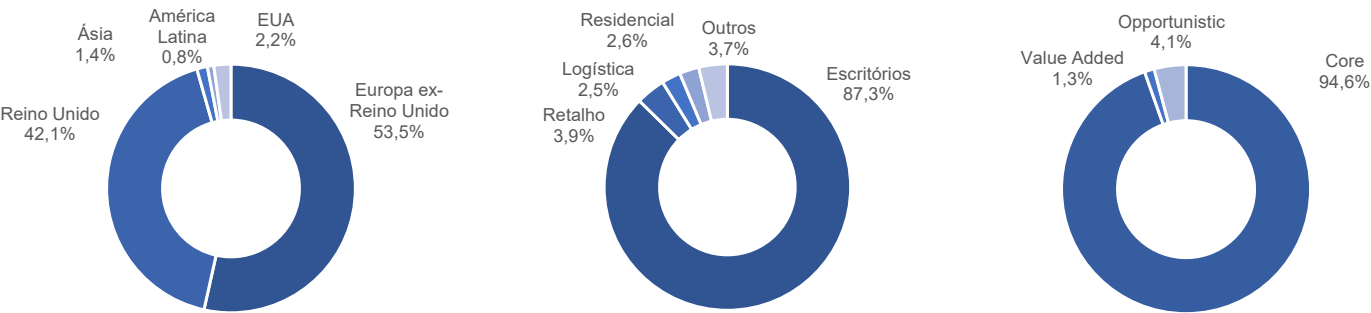
1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Principais riscos do Fundo:

Crédito, mercado imobiliário, taxa de câmbio, liquidez de mercado e sustentabilidade



Alocação Geográfica, Setorial e Estratégica



Métricas

Carteira	
Valor total	25,3 MEUR
% de liquidez atual*	4,3%
Obrigações (Maturidade < 1.5 anos)	13,9%
Nº de fundos	9
Nº de Sociedades Gestoras	7

* Inclui investimento em mercado monetário



Sustentabilidade: Em março de 2021, entrou em vigor nova regulamentação *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR) passando a ser necessário que todos os Fundos de investimento (mobiliários, imobiliários) e Fundos de Pensões explicitem de que forma os fatores ESG (*Environmental, Social & Governance*) são incorporados na gestão. Classificação de acordo com o Regulamento (EU) 2019/2088 relativo a informações de sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.



Fundos Dark Green : Possuem um objetivo de investimento sustentável (Art. 9º)

Fundos que concretizam um objetivo de Investimento Sustentável que pretendem alcançar, sujeito à definição de métricas concretas;



Fundos Light Green : Promovem características ambientais ou sociais (Art. 8º)

Fundos que incluem na sua estratégia de investimento uma abordagem ESG, com vista a promoção de características ambientais ou sociais e, assegurando que as empresas nas quais são efetuados os investimentos, respeitam práticas de boa governação, através de mecanismos de diálogo e do exercício de direitos de voto (ações de envolvimento). Estes Fundos não têm como objetivo a concretização de investimentos sustentáveis, na aceção do Artigo 9º do Regulamento SFDR;



Fundos Brown: Consideram riscos de sustentabilidade (Art. 6º)

Fundos que, na sua estratégia de investimento, incorporam uma abordagem ESG com preocupações de ordem ambiental, social e de governo societário, em paralelo, por um lado, com a avaliação dos principais impactos adversos associados à atividade dos emitentes e, por outro, com a avaliação dos riscos de sustentabilidade, não tendo como propósito principal nem a promoção de características ambientais ou sociais nem como objetivo a concretização de investimentos sustentáveis.

Classificação SFDR: A SFDR ("Sustainable Finance Disclosure Regulation") é uma regulação Europeia (Regulamento (UE) 2019/2088) que foi introduzida para melhorar a transparência no mercado de produtos de investimento sustentável, aumentando a transparência em relação à comunicação de temas de sustentabilidade por parte dos participantes de mercado. De acordo com a SFDR os produtos financeiros classificam-se em três categorias: Produtos que integram riscos de sustentabilidade (art.6º); Produtos que promovem características de sustentabilidade (art.8º); Produtos com um objetivo de investimento sustentável (art.9º).

Condições de subscrição: As subscrições têm uma periodicidade trimestral, no entanto os pedidos podem ser dirigidos à entidade colocadora diariamente. O pedido de subscrição é efetuado a preço desconhecido podendo o subscritor ter de aguardar 3 a 6 meses, consoante os casos, para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuada a subscrição, e pelo respetivo débito da sua conta. Desta forma, as subscrições realizam-se em Março, Junho, Setembro e Dezembro.

Condições de resgate: Os resgates têm uma periodicidade trimestral, no entanto os pedidos podem ser dirigidos à entidade colocadora diariamente. O pedido de resgate é efetuado a preço desconhecido podendo o subscritor ter de aguardar 3 a 6 meses, consoante os casos, para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuada a subscrição e pelo respetivo débito da sua conta, continuando nesse período a estar exposto ao risco do Fundo.

Período de agendamento de subscrições e resgates: O período de subscrição e resgate trimestral decorre até às 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 22 (ou do dia útil anterior) dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro, nos canais de comercialização.

Estratégia de investimento

Core e Core Plus – Estratégia de investimento mais conservadora, visa o investimento em imóveis, de grande dimensão, recentes, com design e materiais de qualidade, arrendados a empresas que garantem estabilidade e segurança de rendas a longo prazo e localizados nos principais mercados (cidades) mundiais. A estratégia Core e Core Plus distinguem-se uma da outra pelo facto de a segunda ser mais agressiva que a primeira e por isso, por exemplo, poderá recorrer a níveis mais elevados de endividamento.

Value Added – Estratégia de investimento mais arriscada que Core que visa o investimento em ativos imobiliários com contratos de arrendamento de curta duração, bem como investido com o intuito de remodelar e reposicionar o ativo imobiliário no mercado. Adicionalmente também pode ser caracterizada pelo facto de utilizar mais endividamento que a estratégia anterior Core e Core Plus.

Opportunistic – Estratégia de investimento mais agressiva que Core e Value Added, visa o investimento em imóveis, bem localizados, adquiridos a desconto, com o objetivo do seu reposicionamento ou redesenvolvimento, para posterior venda. Pode corresponder ainda à compra de terrenos, desenvolvimento e vendas, bem como à atuação em segmentos do mercado imobiliário não tradicionais, tais como por exemplo: Hotéis e Casinos. Adicionalmente também se distingue pelo facto de tipicamente utilizar mais endividamento que as estratégias anteriores Core, Core Plus e Value Added

Esta é uma comunicação promocional. Consulte o Documento de Informação Fundamental e o Documento Único do Fundo antes de tomar quaisquer decisões de investimento finais, que estão disponíveis em www.cgd.pt e www.cmvm.pt.

As decisões de investimento devem ter em conta todas as características ou objetivos dos fundos, tal como descritos nos Documentos Únicos e nas Informações Fundamentais destinadas aos Investidores (IFI) ou nos Documentos de Informação Fundamental (DIF).

O investimento nos Fundos Especiais de Investimento Aberto não tem garantia de rendimento e pode implicar a perda do capital investido, pois não existe garantia de capital. A concretização do investimento nestes fundos é feita através da aquisição de unidade de participação com iguais características.

O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir. Os valores são calculados com base nas cotações mensais excluindo comissões subscrição e resgate/reembolso que possam ser aplicáveis. O valor da unidade de participação é calculado diariamente para efeitos internos, e é calculado mensalmente ao dia 21 (ou no dia útil anterior, no caso de não ser um dia útil) para efeitos de divulgação no dia útil seguinte e de subscrição e resgate.

São da responsabilidade do cliente as declarações em sede de imposto sobre o rendimento relativamente aos respetivos rendimentos obtidos. As taxas aplicadas dependem da natureza do ativo e do enquadramento fiscal do cliente.

O indicador sumário de risco (ISR) é apurado nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março. O ISR efetua uma conjugação entre o risco de mercado e o risco de crédito e o seu apuramento baseia-se no período de detenção recomendado do produto. O ISR constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos e varia numa escala de 1 (risco mais baixo) a 7 (risco mais elevado). Mostra o quão plausível será que o OIC possa sofrer perdas financeiras futuras, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do OIC para lhe pagar.

Até 30 de junho de 2015, os valores das unidades de participação utilizadas no cálculo já se encontram deduzidos do imposto devido. Após 1 de julho de 2015, os valores são brutos do imposto sobre o rendimento que é devido pelos Participantes no momento do resgate.

A presente informação não dispensa a consulta do Documento de Informação Fundamental (DIF) e do Documento Único, disponíveis em www.cmvm.pt e www.caixagestaodeativos.pt. Informação relativa à composição discriminada da carteira do Fundo atualizada trimestralmente e disponível para consulta em www.cmvm.pt. A Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A., empresa do grupo Caixa Geral de Depósitos, defende o princípio da diversificação de investimentos, por diferentes classes de ativos, geografias e setores de atividade e o acompanhamento da evolução dos diferentes mercados financeiros. A presente informação incorpora a visão desenvolvida pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A. baseia-se em informação pública disponível e nas condições de mercados à data, proveniente de várias fontes que se creem credíveis, não sendo possível garantir que a mesma esteja completa ou precisa, estando sujeita a revisões, atualizações e alterações futuras sem aviso prévio. Não pode, assim, ser imputada qualquer responsabilidade à Caixa Gestão de Ativos por perdas ou danos causados pelo seu uso. A informação contida neste documento é realizada com um objetivo informativo, não constitui uma recomendação de investimento e não pode servir de base à compra ou venda de ativos nem à realização de quaisquer operações nos mercados financeiros assim como não deve ser considerado a base de qualquer tipo de contrato ou investimento que possa ser realizado. Na preparação do presente documento não foram considerados objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicos dos clientes, não tendo existido na sua elaboração a adequação da informação a qualquer investidor efetivo ou potencial nem ponderadas circunstâncias especificadas de qualquer investidor efetivo ou potencial. Não está autorizada a publicação, duplicação, extração e transmissão destes conteúdos informativos. A Caixa Gestão de Ativos não se responsabiliza por qualquer facto suscetível de alterar a integridade do conteúdo desta mensagem, resultante da sua transmissão eletrónica.

Este Fundo é Packaged Retail Investment Products (PRIP), ou seja, trata-se de produto de investimento de retalho.