



PROSPETO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDIMO

13 DE MAIO DE 2022

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 entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

PARTE I REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO	4
CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES.....	4
1. O Fundo	4
2. A entidade responsável pela gestão.....	4
3. As entidades subcontratadas	6
4. O depositário	6
5. A entidade comercializadora.....	7
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis	7
7. O Auditor	8
CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS.....	9
1. Política de investimento do Fundo.....	9
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos.....	11
3. Valorização dos ativos.....	12
4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo.....	13
5. Política de distribuição de rendimentos	16
CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO.....	16
1. Características gerais das unidades de participação	16
2. Valor da unidade de participação	17
3. Condições de subscrição e resgate	18
4. Condições de subscrição.....	19
5. Condições de resgate.....	19
6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação	20
7. Admissão à negociação.....	21
CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	21
CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	23
PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, ESQUEMA A, PREVISTO NO Nº 2 DO ARTIGO 158º DO REGIME GERAL	25
CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES	25
1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão	25
2. Consultores de Investimento.....	30
3. Auditor	30
4. Entidade de supervisão	31
CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO.....	31

1. Valor da unidade de participação.....	31
2. Consulta da Carteira.....	31
3. Documentação.....	31
4. Relatório e contas.....	31
CAPÍTULO III EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO	32
CAPÍTULO IV PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO	33
CAPÍTULO V REGIME FISCAL.....	34
1. No que ao Fundo respeita	34
2. No que ao Participante respeita.....	34

PARTE I REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo (a seguir, “Fundo”), não tendo ocorrido qualquer alteração de denominação ao longo da sua vida.
- b) O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário aberto, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Portaria nº. 673/86, de 11 de novembro, e tem duração indeterminada.
- d) O Fundo iniciou a sua atividade a 25 de maio de 1987.
- e) A data da última atualização do Regulamento foi em 13 de maio de 2022.
- f) O número de participantes do Fundo à data de 31 de janeiro de 2022 é de 14.065.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O Fundo é gerido pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (a seguir, “entidade responsável pela gestão” ou “CXA”), com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa.

A entidade responsável pela gestão alterou a sua denominação, por ato de registo datado de 19 de março de 2020, publicado em 20 de abril de 2020, para Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A..

- b) A entidade responsável pela gestão incorporou, por fusão, alvo de registo na CRC em 23 de dezembro de 2019, a Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

A autorização para a gestão de organismos de investimento coletivo imobiliário, comunicada a 6 de março de 2020, foi concedida pela CMVM a 20 de fevereiro de 2020, com efeitos a 23 de dezembro de 2019.

- c) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 9.300.000,00.
- d) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 23 de outubro de 1990 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado.
- e) A adesão em Junho de 2019 aos Princípios para o Investimento Responsável das

Nações Unidas (PRI), o mais relevante compromisso da comunidade de investidores institucionais a nível global para o reconhecimento do papel do investimento responsável na prossecução dos princípios universais nas áreas dos direitos humanos, meio ambiente e combate à corrupção, representou um passo relevante na afirmação da estratégia de Sustentabilidade da Caixa Gestão de Ativos, reforçando a importância estratégica que a incorporação de fatores ESG (“*Environmental, Social and Governance*”) assume no processo de investimento dos fundos sob gestão da CXA. A definição dos princípios gerais e a implementação da estratégia definida no âmbito da sustentabilidade, é levada a cabo pelo Comité de Sustentabilidade da CXA, órgão regular e deliberativo da Comissão Executiva da CXA, que é responsável por analisar e verificar a conformidade com a estratégia e as políticas estabelecidas em matéria de Investimento Socialmente Responsável nos patrimónios geridos. A incorporação desta temática na estratégia de investimentos da CXA está enquadrada na Política de Investimento Socialmente Responsável, Política de Envolvimento e da Política de Exercício dos Direitos de Voto, que estão disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt). É entendimento da CXA que a concretização do definido nas citadas Políticas permite cumprir o desígnio estratégico de constituir-se como um exemplo na realização de Investimentos Socialmente Responsáveis, centrando a sua atuação nas dimensões principais, integração e envolvimento.

f) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à entidade responsável pela gestão adquirir, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Prospeto, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.

Em observância da política de investimentos estabelecida, compete à entidade responsável pela gestão selecionar os valores que devem constituir o Fundo e efetuar (ou dar instruções ao depositário para que este efetue) as operações adequadas à prossecução de tal política.

Em particular, compete à entidade responsável pela gestão:

- i. Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação do Fundo;
- ii. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto a bens imóveis e liquidez, nos termos da lei e do presente Prospeto;
- iii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos, direta e indiretamente, relacionados com os valores do Fundo;
- iv. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação e divulgá-lo aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Prospeto;
- v. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- vi. Deliberar acerca do recurso ao endividamento do Fundo, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Prospeto;
- vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Prospeto;

- viii. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anual e semestralmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
- ix. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, com os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo;
- x. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento de projetos imobiliários;
- xi. Deliberar sobre alterações ao presente Prospeto e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Prospeto.

No exercício das suas atribuições, a entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

Em caso algum está excluída a responsabilidade da entidade responsável pela gestão pela prática dos atos que lhe estejam reservados por lei.

g) Serviço de Sugestões e Reclamações: A entidade responsável pela gestão tem ao dispor dos seus Clientes o serviço de processamento e resposta a reclamações que garante a gestão das opiniões, sugestões e manifestações de desagrado que estes entendam apresentar em relação aos serviços prestados, sendo estabelecido o envio de uma resposta escrita em dez dias úteis.

3. As entidades subcontratadas

Estão subcontratados à Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Avenida João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa, os serviços de auditoria interna e gestão operacional dos serviços informáticos.

4. O depositário

a) A entidade depositária é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (“depositário”), com sede na Avenida João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de julho de 1991.

b) O depositário desempenha as funções de depositário, nos termos da lei, do presente Prospeto e das disposições contratuais acordadas com a entidade responsável pela gestão, competindo-lhe especialmente:

- i. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;

- ii. Efetuar todas as operações de compra e venda de títulos, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
- iii. Pagar aos participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
- iv. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado do valor do Fundo;
- v. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Prospeto, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- vi. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação são efetuados nos termos da lei e do presente Prospeto;
- vii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Prospeto;
- viii. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- ix. Assegurar que os rendimentos do Fundo são aplicados nos termos da lei e do presente Prospeto.

A entidade responsável pela gestão e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.

A entidade responsável pela gestão e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Prospeto.

O depositário acumula as funções de entidade registadora das unidades de participação representativas do fundo.

5. A entidade comercializadora

As unidades de participação do Fundo são colocadas nas agências da Caixa Geral de Depósitos, S.A., no serviço Caixadirecta através da linha telefónica (217900790*) e no serviço Caixadirecta On-line através da Internet em (www.cgd.pt), para os clientes que tenham aderido a este serviço.

A Caixa Geral de Depósitos, S.A. responde solidariamente com a entidade responsável pela gestão perante os participantes pelos danos causados no exercício da sua atividade.

* Chamada para a rede fixa nacional

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os imóveis do Fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

Nome Denominação	Nº de registo
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
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
CPU - Consultores de Avaliação, Lda	PAI/2003/0014
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda	PAI/2013/0068
Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda	PAI/2003/0047
Fast Value, Lda	PAI/2006/0026
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues	PAI/2009/0046
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda	PAI/2011/0057
João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2011/0048
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0048
Lourivaz - Engenharia e Ambiente, Lda	PAI/2011/0060
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda	PAI/2008/0011
Neves Carneiro - Consultores, Lda	PAI/2011/0081
Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda.	PAI/2010/0040
Nunes do Vale - Consultores, Lda	PAI/2011/0066
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
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
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda	PAI/2009/0047
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Zulmira Marcelino Bairros Moital	PAI/2013/0093

b) O avaliador externo é responsável perante a entidade responsável pela gestão por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

7. O Auditor

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca (ROC n.º 949), com sede na Avenida da República n.º 50 - 10º 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na CMVM com o nº 20161384.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

As finalidades essenciais do Fundo 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.

Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo é norteadada por princípios de diversificação de riscos e de liquidez e por critérios de rentabilidade efetiva ou potencial no tocante às aplicações efetuadas, obedecendo às regras definidas na lei e no presente Prospeto.

Tendo em atenção o seu objetivo, o ativo do Fundo será constituído em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, podendo integrar quaisquer valores previstos na lei e no presente Prospeto, incluindo nomeadamente:

- I. Prédios urbanos ou frações autónomas enquadrados nomeadamente no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, terrenos destinados à execução de programas de construção, constituindo estes a carteira de imóveis do Fundo¹;
- II. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário desde que enquadradas nos parâmetros definidos na lei e no presente Prospeto; e
- III. 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 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.

¹ Nos termos da Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro (na sua versão atualizada), o Fundo não poderá ter no seu ativo terrenos e não poderá desenvolver projetos de construção e de reabilitação de imóveis. Pelo que, dispõe de um prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar de 26 de março de 2015 para alienar quaisquer terrenos que detenha ou concluir projetos de construção que lhes estejam adstritos que se iniciem no ano seguinte àquela data, sem prejuízo de a CMVM, a pedido da Entidade Responsável pela Gestão, poder autorizar a prorrogação deste prazo.

A gestão do património imobiliário do Fundo Fundimo irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social.

A seleção e os investimentos do Fundo terão em conta, para além de critérios financeiros (binómio risco/retorno), princípios sociais, ambientais e cívicos.

Com efeito, o Fundo terá como objetivo aplicar, sempre que possível e justificável, novas técnicas e tecnologias aos seus ativos, a fim a melhorar o seu desempenho, tentando, sempre que possível e justificável, correlacionar o interesse dos investidores e as necessidades dos seus arrendatários.

O recurso ao endividamento será efetuado de uma forma temporária.

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 fundo tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governo societário. No momento atual, o fundo 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.

1.2. Parâmetro de Referência (*benchmark*)

O Fundo não segue qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

A composição da carteira de valores do Fundo respeita a todo o momento as disposições aplicáveis da lei e do presente Prospeto².

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

² Nos termos da Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro (na sua versão atualizada), e como referido *supra*, o Fundo dispõe de um prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar de 26 de março de 2015 para alienar quaisquer terrenos que detenha ou concluir projetos de construção que lhes estejam adstritos que se iniciem no ano seguinte àquela data, sem prejuízo de a CMVM, a pedido da Entidade Responsável pela Gestão, poder autorizar a prorrogação deste prazo.

O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo.

O valor das unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário não pode representar mais de 25% 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, 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 Fundo.

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

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 Fundo.

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 entidade responsável pela gestão pode recorrer ao endividamento do Fundo até ao limite de 25% do Ativo Total.

1.4. Características especiais do Fundo

Não aplicável.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

A entidade responsável pela gestão pode utilizar pontualmente instrumentos financeiros derivados negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão para cobertura do património do Fundo e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo. A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo e quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do valor do património líquido do Fundo.

O Fundo não recorre à utilização de operações de empréstimo e reporte, e de swaps de retorno total.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado em cada dia útil 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.

O valor dos ativos do Fundo tem por referência as 17 horas do dia útil a que disser respeito.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

3.2.1 Valorização dos imóveis³

- a. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b. Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses⁴, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c. Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e. 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 uma avaliação exigida nos termos da alínea b).
- f. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior. Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar

³ As regras de avaliação aqui elencadas produzirão efeitos a partir de 26 de setembro de 2015, conforme estabelecido na Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro (na sua versão atualizada). Até essa data, serão seguidas as normas estabelecidas no Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, com as sucessivas alterações, e no Regulamento da CMVM nº 8/2002, conforme previsto no anterior Regulamento de Gestão do presente fundo.

⁴ As avaliações que, de acordo com a legislação revogada pela Lei nº 16/2015 i) deveriam ser realizadas até 25-03-2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses; ii) deveriam ser realizadas depois de 25-03-2016, devem ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto⁵.

- g. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número 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.

3.2.2. Valorização dos outros ativos

As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão.

Os restantes ativos 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 o disposto nos artigos 4.º e 5.º do Regulamento da CMVM n.º 3/2015, com as devidas adaptações.

3.2.3. Câmbio

As posições cambiais são avaliadas em função das últimas cotações conhecidas no momento de referência de valorização da carteira, difundidas através de meios de informação especializados como sejam a Bloomberg ou a Reuters, ou pelo Banco de Portugal.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

TABELA DE ENCARGOS

CUSTOS	% DA COMISSÃO
Imputáveis diretamente ao participante:	
Comissão de Subscrição ^{1 2}	
até 50.000 Unidades de Participação subscritas	1,75%
até 100.000 Unidades de Participação subscritas	1,25%
superior a 100.000 Unidades de Participação subscritas	0,75%
Comissão de Resgate ^{1 2}	2%
Imputáveis diretamente ao Fundo:	
Comissão de Gestão Fixa ^{2 3}	0,818% / ano
Comissão de Depósito ²	0,10% / ano
Taxa de Supervisão ⁴	0,026‰ / mês
Imposto de Selo sobre o valor do OIC	0,0125% / trimestre
Outros Encargos ⁵	

⁵ Os projetos de construção que integram o Fundo têm as limitações indicadas nas Notas 1 e 2 anteriores.

¹ De acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 139.º do RGOIC, o proveito proveniente das comissões de Subscrição e de Resgate do Fundo Fundimo, reverterão a favor da Entidade Comercializadora do fundo, a partir de dia 1 de janeiro de 2016.

² Aplica-se Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor.

³ De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 139.º do RGOIC (conforme republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019), o Fundo remunera a entidade comercializadora de acordo com a repartição prevista no ponto 4.1.

⁴ De acordo com o disposto na Portaria n.º 342-A/2016, de 29 de dezembro, esta taxa será alvo de majoração (taxa de majoração).

⁵ O Fundo poderá incorrer em outras despesas e encargos, devidamente documentadas e que decorram do cumprimento de obrigações legais, que não as identificadas.

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (COM REFERÊNCIA A 2021)

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES	1,0662%
----------------------------	---------

4.1. Comissão de gestão

- A título de remuneração de serviços a si prestados, o Fundo pagará à entidade responsável pela gestão e à entidade comercializadora, uma comissão nominal fixa anual de 0,818%.
- A comissão será calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo antes de comissões e taxa de supervisão.
- A comissão será paga e liquidada mensal e postecipadamente. Sobre esta comissão recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor, a partir de 1 de janeiro de 2019.
- A repartição da comissão entre a entidade responsável pela gestão e a entidade comercializadora é a que se segue:

Entidade responsável pela gestão - 30% da comissão de gestão;

Entidade comercializadora - 70% da comissão de gestão, na proporção das unidades de participação comercializadas pela entidade, relativamente ao total de unidades de participação em circulação.

- Não existe componente variável da comissão de gestão.

4.2. Comissão de depósito

- A título de remuneração de serviços a si prestados, o Fundo pagará à entidade depositária, uma comissão nominal fixa anual de 0,10%.



- b) A comissão é calculada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo antes de comissões e taxa de supervisão.
- c) A Comissão será liquidada mensal e postecipadamente. Sobre esta comissão recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor, a partir de 1 de janeiro de 2019.

4.3. Outros encargos

Constituem encargos do Fundo:

- a) Despesas relacionadas com a construção⁶, 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 Fundo⁷;
 - ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o Fundo;
 - iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo 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 Fundo;
 - v. Realização de manutenção e/ou benfeitorias em imóveis e equipamentos do Fundo;
- b) Despesas relativas a avaliações patrimoniais, realizadas por conta do Fundo, de ativos da sua carteira ou de ativos em estudo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo e desde que seja concretizada a operação;
- c) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Auditor do Fundo;
- d) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como quaisquer outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores por conta do Fundo, incluindo nomeadamente:
 - i. Despesas de transferências;
 - ii. Despesas com conversões cambiais;
 - iii. Despesas com transações no mercado de capitais;
 - iv. Despesas com transações no mercado monetário.
- e) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo, nomeadamente pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o patrimônio do Fundo;
- f) Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção do patrimônio do Fundo;
- g) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo;
- h) Despesas com o pagamento da taxa de supervisão da CMVM. De acordo com o disposto na Portaria n.º 342-A/2016, de 29 de dezembro, esta taxa será alvo de majoração (taxa de majoração).

⁶ Os projetos de construção que integram o Fundo têm as limitações indicadas nas Notas 1 e 2 anteriores.

⁷ Os projetos de construção que integram o Fundo têm as limitações indicadas nas Notas 1 e 2 anteriores.

O Fundo poderá incorrer em outras despesas e encargos, devidamente documentadas e que decorram do cumprimento de obrigações legais, que não as identificadas.

5. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

A distribuição parcial de rendimentos incide sobre a totalidade dos proveitos líquidos correntes efetivamente realizados de qualquer proveniência deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A periodicidade da distribuição é semestral, ocorrendo a sua realização no primeiro dia útil de junho e de dezembro, por crédito nas contas dos participantes.

A distribuição de rendimentos do Fundo é divulgada pela entidade responsável pela gestão, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com indicação de que a entidade responsável pela gestão irá proceder à distribuição de rendimentos do Fundo e do montante a distribuir por unidade de participação do Fundo.

O rendimento distribuído poderá ser 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.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

Não está prevista a emissão de unidades de participação diferenciadas.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição e de resgate ou reembolso.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

As unidades de participação tiveram um valor de subscrição inicial de € 4,99 cada.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Os pedidos de subscrição recebidos durante o período de subscrição diário serão processados no dia útil seguinte, ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do pedido.

O pedido de subscrição é efetuado a preço desconhecido.

2.3. Valor para efeitos de resgate

2.3.1. 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, S.A., são efetuados cinco dias úteis depois, ao valor da unidade de participação divulgado na data do pagamento.

O reembolso das unidades de participação é exigível pelos participantes:

- a) no prazo de 5 dias úteis após o pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares;
- b) caso a efetivação do reembolso torne necessária a alienação de valores imobiliários, o reembolso só se torna exigível, no prazo de 5 dias úteis após a efetivação das alienações necessárias, não podendo contudo tal prazo exceder 12 meses contáveis da data do pedido de resgate.

O montante a pagar ao participante corresponde ao valor das unidades de participação deduzido de uma comissão de 2%. O valor das unidades de participação resgatadas é o que é divulgado na data do pagamento, exceto no caso previsto na alínea b) supra deste número, em que é apurado no dia da alienação dos valores imobiliários.

2.3.2 Unidades de participação subscritas após 26 de setembro de 2015, inclusive:

Os resgates têm uma periodicidade anual, sendo que os pedidos podem ser dirigidos nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, S.A., processando-se a liquidação nas condições descritas de seguida.

Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, S.A., do dia 26 (ou do dia útil

anterior)⁸ do mês de março, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 (ou no dia útil seguinte)⁸ do mês de setembro, 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, S.A., do dia 26 (ou do dia útil anterior)⁸ do mês de março, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 (ou no dia útil seguinte)⁸ do mês de setembro do ano seguinte, sendo o pagamento efetuado no próprio dia.

O pedido de resgate é, portanto, efetuado a preço desconhecido podendo o subscritor 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.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

3.1.1. Subscrição

O período de subscrição diário ocorre nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, S.A..

Os pedidos de subscrição recebidos após este período serão agendados para o dia útil seguinte.

3.1.2. Resgate de unidades de participação subscritas até 25 de setembro de 2015 inclusive:

O período de resgate diário ocorre nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, S.A..

3.1.3. Resgate de unidades de participação subscritas após 26 de setembro de 2015 inclusive:

O período de resgate anual decorre no dia 27 (ou do dia útil seguinte)⁹ do mês de setembro.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Os atos de subscrição, resgate e reembolso não podem ser realizados em espécie.

⁸ Caso seja um dia não útil

⁹ Caso seja um dia não útil

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O valor mínimo de subscrição inicial é de € 100,00 e o valor mínimo dos reforços corresponde ao preço de uma unidade de participação.

4.2. Comissões de subscrição

Sobre o valor de cada subscrição de unidades de participação, a entidade responsável pela gestão cobra aos subscritores, através do depositário, a seguinte comissão, que acresce ao montante da subscrição:

- a. até 50.000 Unidades de Participação subscritas: 1,75%;
- b. até 100.000 Unidades de Participação subscritas: 1,25%;
- c. superior a 100.000 Unidades de Participação subscritas: 0,75%.

De acordo com o disposto no nº 6 do artigo 139º do RGOIC, o proveito proveniente da comissão de subscrição do fundo Fundimo reverterá a favor da entidade comercializadora do fundo, a partir de dia 1 de janeiro de 2016.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição considera-se realizada com a validação pelo sistema informático dos valores a subscrever.

Os pedidos de subscrição recebidos nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, S.A., serão processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do pedido.

Os pedidos de subscrição são efetuados a preço desconhecido.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

O montante a pagar ao participante corresponde ao valor das unidades de participação deduzido de uma comissão de 2%. Sobre esta comissão recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor, a partir de 1 de janeiro de 2019.

O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplicará aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

De acordo com o disposto no nº 6 do artigo 139º do RGOIC, o proveito proveniente da

comissão de resgate do fundo Fundimo reverterá a favor da entidade comercializadora do fundo, a partir de dia 1 de janeiro de 2016.

5.2. Pré-aviso

5.2.1. Pré-aviso de resgate de unidades de participação subscritas até 25 de setembro de 2015 inclusive

Os pedidos de resgate são feitos no mínimo com cinco dias úteis de antecedência face à data do resgate.

5.2.2. Pré-aviso do resgate de unidades de participação subscritas após 26 de setembro de 2015 inclusive

Os pedidos de resgate são feitos no mínimo com seis meses de antecedência face à data do resgate.

O investidor pode cancelar o pedido de resgate nos 30 dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate pelo período previsto nos termos do parágrafo anterior.

O pedido de resgate é, portanto, efetuado a preço desconhecido podendo o subscritor 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.

Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

5.3. Condições de transferência

Não aplicável.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Em circunstâncias excecionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição ou resgate de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade responsável pela gestão em conformidade com o disposto em regulamento da CMVM e nos documentos constitutivos.

A entidade responsável pela gestão comunica imediatamente à CMVM a decisão de suspensão.

As operações de subscrição ou resgate das unidades de participação de organismos de investimento coletivo estabelecidos em Portugal podem igualmente ser suspensas por

decisão da CMVM, no interesse dos participantes ou no interesse público, em conformidade com o disposto em regulamento da CMVM.

As regras para a suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação no caso de liquidação do Fundo estão definidas no Capítulo V.

7. Admissão à negociação

Não aplicável.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada participante titular da quota-parte dos valores que o integram correspondente às unidades de participação por si subscritas.

A titularidade de unidades de participação do Fundo confere aos respetivos participantes, nomeadamente, os seguintes direitos:

a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI), qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;

b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;

c) A serem informados individualmente, nas seguintes situações:

- Modificação significativa da política de investimentos, da política de distribuição de rendimentos ou do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do Fundo;
- Aumento global das comissões de gestão e depósito, suportadas pelo Fundo;
- Liquidação, fusão, cisão e transformação do Fundo;
- Substituição da Sociedade Gestora ou do Depositário;
- Alteração dos titulares da maioria do capital da Sociedade Gestora.

A comunicação poderá ser feita em suporte papel ou em outro suporte duradouro, desde que para efeitos de comunicação com o Fundo, o participante disponibilize um endereço de correio eletrónico.

d) Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, indicando que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo organismo de investimento coletivo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os participantes podem proceder ao resgate

das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;

e) Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;

f) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:

i) se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:

§ a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;

§ o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.

ii) ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

Os montantes devidos nos termos da presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.

g) A receber uma quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, na proporção das unidades de participação detidas, nos termos do presente Prospeto;

h) A receber informação periódica e detalhada acerca do estado e da evolução do património e atividade do Fundo, nomeadamente através do acesso aos relatórios e contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o solicitarem;

i) Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda ou venha a conceder aos participantes de fundos de investimento imobiliário;

j) Em caso de resgate das unidades de participação, ao reembolso do valor da respetiva participação;

k) A receber, em caso de liquidação e partilha do Fundo, uma quota-parte do produto da respetiva liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.

l) A serem individualmente informados nas seguintes condições: substituição da entidade responsável pela gestão ou do depositário; aumento das comissões a suportar pelo Fundo; modificação substancial da política de investimento do Fundo como tal

considerada pela CMVM; modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo; fusão ou liquidação do Fundo.

O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição e a consequente subscrição de unidades de participação pelo proponente, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Prospeto e confere à entidade responsável pela gestão os poderes necessários para realizar todos os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Prospeto.

O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação emitidas.

O Fundo é um património autónomo que consequentemente não responde pelas dívidas dos seus participantes ou da entidade responsável pela gestão, sendo financiado pela emissão de unidades de participação e pelos recursos internamente segregados, os quais só poderão ser investidos nos termos da lei e do presente Prospeto.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

a) A entidade responsável pela gestão pode decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, fundada no interesse dos participantes com salvaguarda da defesa do mercado, não sendo reconhecido aos participantes o direito de exigir a liquidação ou partilha do Fundo.

b) A entidade responsável pela gestão anuncia a decisão de liquidação do Fundo por aviso divulgado com um mínimo de noventa dias de antecedência, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, sem prejuízo da decisão de liquidação ser comunicada individualmente a cada participante.

c) A decisão de liquidação pressupõe a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo.

d) Os participantes não podem pedir a liquidação do Fundo.

e) Decidida a liquidação do Fundo, a entidade responsável pela gestão realiza o ativo, paga o passivo e distribui aos participantes, por meio do depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.

f) Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem os de subscrição, num só dia, em 5% do ativo total do Fundo ou, num período não superior a cinco dias seguidos, em 10% do mesmo ativo, a entidade responsável pela gestão poderá suspender as operações de resgate.

g) A entidade responsável pela gestão deve suspender as operações de resgate ou de emissão quando, apesar de não se verificarem as circunstâncias previstas no número anterior, o interesse dos participantes o aconselhe.

h) Decidida a suspensão, a entidade responsável pela gestão 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 um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.

i) As suspensões previstas supra e as razões que as determinarem devem ser imediatamente comunicadas pela entidade responsável pela gestão à CMVM.

j) A CMVM pode determinar a suspensão da emissão ou de resgate das unidades de participação, caso ocorram circunstâncias excepcionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do Fundo ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores.

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, ESQUEMA A, PREVISTO NO Nº 2 DO ARTIGO 158º DO REGIME GERAL**CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES****1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão**Órgão de Administração

Presidente	Paula Cristina Cândido Geada Presidente do Conselho de Administração da CGD Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Vice-Presidente	Ana Cristina do Vale Brízido Vice-Presidente do Conselho de Administração da CGD Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Vogal	José Pedro Gomes Rodrigues Vogal do Conselho de Administração da CGD Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Vogal	Ricardo César Ribeiro Ventura Ferreira Reis

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal:

Presidente	Jorge Fernando Regateiro de Jesus Carvalheiro
Vogal	Maria Manuel Cruzeiro Seabra da Costa
Vogal	Vítor Manuel Sequeira Simões
Suplente	Tânia Sofia Luís Mineiro

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas:

Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A., com sede na Avenida da República n.º 90 - 6º, 1600-206 Lisboa, registada na CMVM com o n.º 20161480 e representada por Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto.

Mesa da Assembleia Geral

Presidente	Vítor Paulo Gonzalez Ribeiro
Vice-Presidente	Filipa Alexandra de Jesus Silva Capelo Soares Barreto de Magalhães
Secretário	Paula Ester Marques Esteves Pires

A entidade responsável pela gestão é diretamente detida pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., que exerce também as funções de Banco Depositário.

Os seguintes fundos de investimento imobiliário são geridos pela entidade responsável pela gestão a 31 de janeiro de 2022:

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (€)	N.º de Participantes
Crescendis	Fechado	(a)	9.019.876	4
Fundimo	Aberto	(a)	629.743.160	14.065
Fundolis	Fechado	(a)	45.295.882	1
Gaia Douro	Especial Fechado	(a)	17.264.479	1
Imoplanus	Fechado	(a)	7.498.814	2
Maia Imo	Especial Fechado	(a)	2.432.731	1
Multinvest	Fechado	(a)	10.122.362	3
Salinas	Fechado	(a)	23.770.313	2
Saudeinveste	Fechado	(a)	150.852.670	2
N.º Total de Fundos: 1 Aberto 6 Fechados 2 Especiais Fechados			896.000.290	14.081

(a) A política de Investimento de todos os Fundos é a de aquisição de prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio e serviços, e desenvolvimento de projetos de construção.

Os seguintes fundos de investimento mobiliário são geridos pela entidade responsável pela gestão a 31 de janeiro de 2022:

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (em milhares €)	Nº de Participantes
Caixa Ações Europa Socialmente Responsável	Ações	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o investimento numa carteira diversificada de ações emitidas por empresas europeias, sedeadas nestes países, com capitalização e liquidez elevadas, que se distingam pelas melhores práticas de sustentabilidade.	27.506	2.723
Caixa Obrigações Longo Prazo	Obrigações	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos de taxa fixa, nomeadamente, por obrigações e obrigações hipotecárias, denominados em euros e emitidas por entidades públicas ou privadas.	146.457	1.524
Caixagest Obrigações	Obrigações	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos indexados às taxas de juro de curto prazo, sendo o seu património constituído por	241.815	8.446

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (em milhares €)	Nº de Participantes
		obrigações, obrigações hipotecárias e títulos de participação, denominados em euros e maioritariamente cotados em mercados da União Europeia e do Reino Unido.		
Caixa Ações Oriente	Ações	O seu objetivo é a valorização do seu património a longo prazo através do investimento nos mercados acionistas desenvolvidos da Ásia-Pacífico, sendo o seu património investido no mínimo, diretamente ou indiretamente, 85% em ações emitidas por entidades sediadas no Japão, Austrália, Hong Kong, Singapura e Nova Zelândia.	15.393	2.227
Caixa Seleção Global Moderado	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos constituída por fundos de investimento mobiliário diversificados por diferentes categorias e mercados, investindo maioritariamente no mercado de obrigações, e não excedendo o investimento em ações 40% do valor líquido global do Fundo.	1.431.419	58.778
Caixa Ações Portugal Espanha	Ações	O seu objetivo é o investimento em ações expressas em euros, emitidas por empresas portuguesas e espanholas cuja capitalização bolsista e liquidez sejam elevadas.	19.337	2.907
Caixa Seleção Global Arrojado	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos constituída por fundos de investimento mobiliário diversificados por diferentes categorias e mercados, investindo maioritariamente no mercado de ações, não excedendo o seu investimento nesta classe de ativos 65% do valor líquido global do Fundo.	362.949	20.084
Caixa Ações EUA	Ações	O seu objetivo é o investimento em ações emitidas por empresas sedeadas nos Estados Unidos da América, emitidas em qualquer moeda, cuja capitalização bolsista e a liquidez sejam elevadas.	83.893	3.624
Caixagest Ações Emergentes	Ações	O seu património será composto, diretamente ou indiretamente, por ações de elevada liquidez emitidas por empresas sedeadas em países com Mercados Emergentes e denominadas em moeda local.	9.535	1.484
Caixagest Imobiliário Internacional	FEI	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos expostos ao mercado	106.070	40

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (em milhares €)	Nº de Participantes
		imobiliário cujo património reflita a evolução do mercado imobiliário europeu e internacional.		
Caixagest Energias Renováveis	Alternativo	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada, de ativos associados, diretamente e indiretamente, às Energias Renováveis, Qualidade do Ambiente e Ativos “carbon”.	7.035	618
Caixa Private Equity	Alternativo	O seu objetivo é permitir o acesso a uma carteira diversificada de ativos expostos ao sector de Capital de Risco, ou seja, ativos caracterizados por adquirirem participações em sociedades com elevado potencial de crescimento e valorização, independente de estarem ou não admitidas à cotação.	64.058	6
Caixagest Infraestruturas	Alternativo	O seu objetivo é permitir o acesso a uma carteira diversificada de ativos expostos ao sector de Infraestruturas, privilegiando o investimento indireto no sector de infraestruturas localizado em países membros da União Europeia ou da OCDE.	62.292	5
Caixagest Obrigações Mais	Obrigações	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos representativos de dívida com rendibilidades superiores às taxas de juro de curto prazo.	93.810	7.584
Caixagest Oportunidades	Alternativo	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos diversificada constituída por diferentes ativos financeiros com vários níveis de risco.	11.188	640
Caixa Disponível	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por ativos denominados em divisa euro, cuja rendibilidade e estabilidade dependam da evolução das taxas de juro de mercado, bem como da evolução da qualidade de crédito dos emitentes em carteira, com maturidades diferenciadas.	443.037	25.643
Caixa Ações Líderes Globais	Ações	O seu objetivo é o investimento em ações globais, emitidas por empresas sedeadas nas diversas zonas geográficas, cuja capitalização bolsista e a liquidez sejam elevadas.	2.123.245	75.164
Caixa Seleção Global Defensivo	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira de ativos constituída por fundos de investimento mobiliário diversificados por diferentes	506.547	24.235

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (em milhares €)	Nº de Participantes
		categorias e mercados, investindo maioritariamente no mercado de obrigações, e não excedendo o investimento em ações 20% do valor líquido global do Fundo.		
Caixagest Investimento Socialmente Responsável	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos com diferentes graus de risco/rentabilidade, procurando investir em empresas que apresentam as melhores práticas em áreas como por exemplo respeito pelos direitos humanos, impacto ambiental ou gestão de recursos humanos, e excluindo entidades envolvidas em sectores considerados controversos.	141.123	9.776
Caixa Wealth Moderado	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por diversas classes de ativos, com o investimento em ações a não exceder 60% do valor líquido global do Fundo.	172.170	261
Caixa Wealth Defensivo	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por diversas classes de ativos, com o investimento em ações a não exceder 30% do valor líquido global do Fundo.	148.205	134
Caixa Wealth Arrojado	-	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por diversas classes de ativos, com o investimento em ações a não exceder 90% do valor líquido global do Fundo.	12.934	20
Caixa Moderado PPR / OICVM	Poupança Reforma	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por diversas classes de ativos, com o investimento em ações a não exceder 40% do valor líquido global do Fundo.	352.696	14.644
Caixa Defensivo PPR / OICVM	Poupança Reforma	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por diversas classes de ativos, com o investimento em ações a não exceder 20% do valor líquido global do Fundo.	128.010	7.815
Caixa Arrojado PPR / OICVM	Poupança Reforma	O seu objetivo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira constituída por diversas classes de ativos, com o investimento em ações a não exceder 65% do valor líquido global do Fundo.	109.325	6.737
Nº Total de Fundos: 25			6.820.049	275.119

A Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (CXA) é uma sociedade do Grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD), especializada na gestão de organismos de investimento coletivo, gestão discricionária de carteiras e consultoria para investimento.

A intervenção corporativa da CGD na definição e concretização da Política de Remunerações da CXA fundamenta-se na participação social e é exercida pela função de Recursos Humanos, pela função de *Compliance*, pela Comissão Nomeações, Avaliação e Remunerações (CNAR) e por outras áreas de controlo da CGD.

A Política de Remuneração é aplicável a todos os Colaboradores da CXA e procura contribuir para que os objetivos e valores de longo prazo sejam alcançados pela CXA, tendo em conta a sua apetência pelo risco, através da adoção de práticas remuneratórias sãs e prudentes, promovendo uma gestão sólida e eficaz do risco no âmbito da estratégia empresarial da CXA, oferecendo aos seus Colaboradores um quadro remuneratório competitivo e alinhado com as melhores práticas do mercado, nacionais e internacionais.

A Política de Remuneração procura ser consentânea com uma gestão eficaz do risco, desincentivando a assunção excessiva do risco, devendo estar alinhada e em conformidade com os interesses de longo prazo da CXA e do Grupo CGD, assegurando que a remuneração variável paga aos Colaboradores promove e incentiva a prossecução da atividade dentro dos critérios de apetência pelo risco estabelecidos pelo Conselho de Administração da CGD (*Risk Appetite Statement*).

A Política de Remuneração é adequada e proporcional à dimensão, organização interna, natureza, âmbito e complexidade da CXA, à natureza e magnitude dos riscos e ao grau de centralização e de delegação de poderes estabelecidos nas mesmas.

A Política de Remuneração garante o equilíbrio adequado do rácio entre as componentes fixa e variável da remuneração, tendo presentes as práticas do mercado onde a CXA se insere, assegura que este rácio tem em conta os direitos e os legítimos interesses dos Clientes e as orientações emitidas pelo Conselho de Administração da CXA, permitindo a execução de uma política flexível em matéria de remuneração variável, incluindo o não pagamento de qualquer remuneração variável, se forem essas as orientações acima referidas.

A Política de Remuneração da CXA encontra-se disponível para consulta na secção institucional do sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt), sendo facultada gratuitamente aos investidores que a solicitem.

Para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao Fundo pode ser contactada a entidade responsável pela gestão pelo telefone 21 790 54 57 (Chamada para a rede fixa nacional) ou pelo Fax 21 795 32 06.

2. Consultores de Investimento

Não existem consultores de investimento.

3. Auditor

As contas do Fundo são auditadas pelo Auditor identificado no Capítulo I.

4. Entidade 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

O valor diário das unidades de participação é divulgado todos os dias úteis nas agências da Caixa Geral de Depósitos, S.A. e através do Sistema de Difusão da Informação da CMVM.

2. Consulta da Carteira

A entidade responsável pela gestão divulga com uma periodicidade trimestral e com referência ao último dia de cada mês, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM.

A informação referida no número anterior é divulgada no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

3. Documentação

O Prospeto e as Informações Fundamentais destinadas aos Investidores do Fundo encontram-se à disposição dos interessados na sede da entidade responsável pela gestão, Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa e em todos os locais e meios de comercialização do Fundo e no site da CMVM (www.cmvm.pt).

Quanto aos documentos de prestação de contas, anual e semestral, do Fundo será publicado, respetivamente, nos quatro e dois meses seguintes à data que respeitam, um anúncio no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt), dando conta de que se encontram à disposição para consulta em todos os locais e meios de comercialização do Fundo e no site da CMVM (www.cmvm.pt) e que os mesmos poderão ser enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

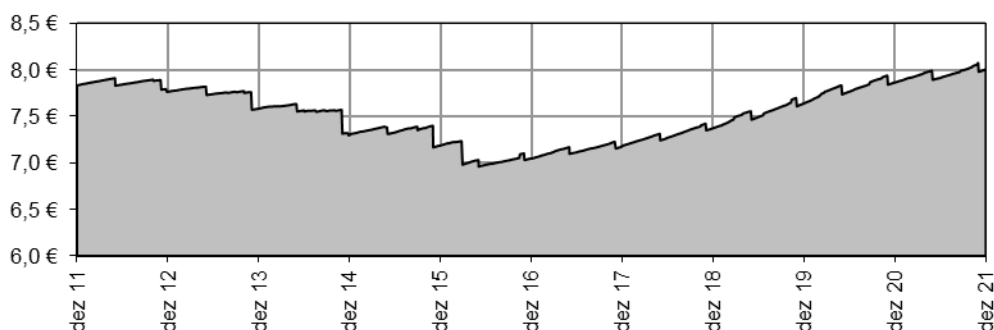
4. Relatório e contas

As contas do Fundo são encerradas anualmente, com referência a 31 de dezembro e semestralmente com referência a 30 de junho, sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na lei, sendo os relatórios semestrais disponibilizados nos dois meses seguintes ao termo do semestre do exercício e os relatórios anuais disponibilizados nos quatro meses seguintes ao termo do exercício em causa.

A entidade responsável pela gestão divulga um anúncio nos prazos referidos no número anterior, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com a menção de que os relatórios e contas se encontram à disposição do público nas instalações da entidade responsável pela gestão e nas agências da Caixa Geral de Depósitos, S.A. e podem ser enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

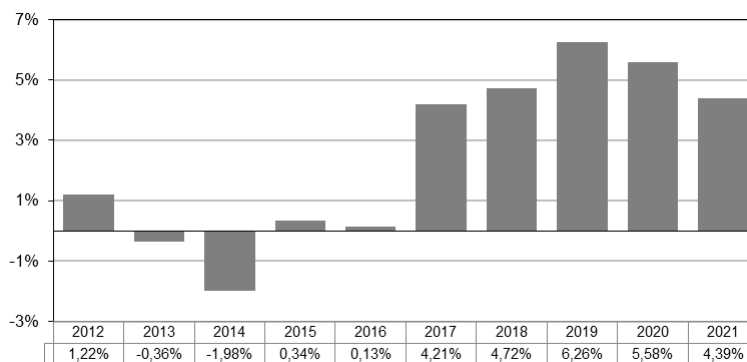
CAPÍTULO III EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO

Evolução do Valor da Unidade de Participação



Rendibilidade e Risco Históricos

Anos	Rendibilidade	Classe de Risco
2012	1,22%	1
2013	-0,36%	1
2014	-1,98%	1
2015	0,34%	3
2016	0,13%	3
2017	4,21%	1
2018	4,72%	1
2019	6,26%	2
2020	5,58%	1
2021	4,39%	1

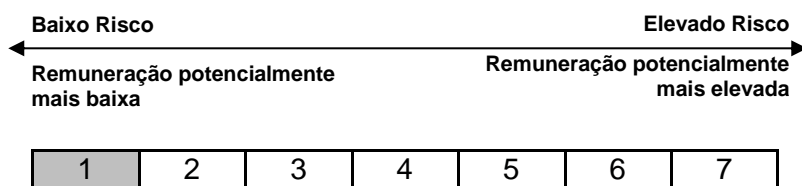


As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura e só seriam obtidas se o investimento fosse efetuado durante a totalidade do período de referência. O nível de risco é classificado de acordo com a classe de risco que varia entre 1 (baixo risco) e 7 (elevado risco).

As rendibilidades passadas são apresentadas após a dedução dos encargos cobrados ao Fundo, não incluindo assim comissões de subscrição nem de resgate.

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

O gráfico seguinte indica o perfil de risco e de remuneração do Fundo:



Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo.

A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo. A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.

CAPÍTULO IV PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO

O Fundo destina-se a investidores que pretendam assegurar a liquidez do investimento, usufruindo de uma estabilidade de rendimentos, compatível com as condições do mercado imobiliário e com horizonte de investimento superior a 5 anos.

CAPÍTULO V REGIME FISCAL¹⁰

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

1. No que ao Fundo respeita

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 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, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 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 a 30 de junho de 2015.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

2. No que ao Participante respeita

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

¹⁰ Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 1 de julho de 2015.

2.1. Pessoas singulares

2.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos 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 de IRC e de IRS.

2.1.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

c) Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 28%.

2.2. Pessoas coletivas

2.2.1. Residentes

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

b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidade de Participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

2.2.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos prediais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

c) No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 25%.

d) Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia, ou num Estado com o qual tenha sido celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.