

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo

Documento Único (Prospecto e Regulamento de Gestão)

4 de junho de 2026

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

Índice

PARTE I - INFORMAÇÃO GERAL.....	4
CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	4
1. O OIC	4
2. A sociedade gestora	4
3. As entidades subcontratadas	7
4. O depositário	7
5. As entidades comercializadoras	8
6. O auditor	8
7. Avaliadores externos	8
8. Consultores externos	10
CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	11
1. Política de investimento do OIC	11
2. Parâmetros de referência (benchmarks)	14
3. Limites ao investimento	14
4. Técnicas e instrumentos de gestão	15
5. Características especiais do OIC	16
6. Valorização dos ativos	17
7. Custos e encargos	18
8. Política de distribuição de rendimentos	21
9. Exercício dos direitos de voto	22
CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	23
1. Características gerais das unidades de participação	23
2. Valor da unidade de participação	23
3. Condições de subscrição e de resgate	24
4. Condições de subscrição	25
5. Condições de resgate	25
6. Condições de transferência	26
7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação	26
8. Admissão à negociação	27
CAPÍTULO IV CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC	28
CAPÍTULO V DIREITOS DOS PARTICIPANTES	29
CAPÍTULO VI OUTRAS INFORMAÇÕES	30
PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS	31
CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES	31
1. Outras informações sobre a sociedade gestora	31
2. Política de remuneração	34
CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	35
1. Valor da unidade de participação	35
2. Consulta da carteira	35

3. Documentação	35
4. Relatórios e contas	35
CAPÍTULO III EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO OIC	36
CAPÍTULO IV PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC.....	38
CAPÍTULO V REGIME FISCAL	39
ANEXO.....	43

PARTE I - INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

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.

A data da última atualização do presente documento foi em 4 de junho de 2026.

O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2025 era de 14.169.

2. A sociedade gestora

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

A Sociedade Gestora 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..

A Sociedade Gestora incorporou, por fusão, alvo de registo na CRC de Lisboa 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.

A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 9.300.000,00.

A Sociedade Gestora constituiu-se em 23 de outubro de 1990 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado.

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, na Política de Integração de Riscos de Sustentabilidade, na Política de Envolvimento e na 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.

Como responsável pela administração do OIC, compete nomeadamente à Sociedade Gestora 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 Documento Único, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do OIC.

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

Em particular, compete à Sociedade Gestora:

- i. Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação do OIC;

- ii. Selecionar os valores que devem integrar o património do OIC, nomeadamente quanto a bens imóveis e liquidez, nos termos da lei e do presente Documento Único;
- 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 OIC;
- iv. Determinar o valor patrimonial do OIC e das respetivas unidades de participação e divulgá-lo aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Documento Único;
- v. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do OIC e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- vi. Deliberar acerca do recurso ao endividamento do OIC, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Documento Único;
- vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Documento Único;
- viii. Manter em ordem as contas do OIC e nomeadamente preparar e divulgar anual e semestralmente um relatório da atividade e das contas do OIC;
- ix. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, com os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do OIC;
- x. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do OIC, nomeadamente o desenvolvimento de projetos imobiliários;
- xi. Deliberar sobre alterações ao presente Documento Único e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Documento Único.

No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do OIC e dos participantes.

O OIC 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 OIC 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 Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por lei.

Serviço de Sugestões e Reclamações: A Sociedade Gestora 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

Não aplicável.

4. O depositário

O depositário do OIC é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Avenida João XXI, nº 63, 1000-300 Lisboa e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM;

No exercício das suas funções, o depositário procede de modo independente e no interesse exclusivo dos participantes. Compete ao depositário, designadamente:

- Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e os contratos celebrados no âmbito do OIC;
- Guardar os ativos do OIC;
- Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do OIC;
- Efetuar todas as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrários à lei, à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- Assegurar que nas operações relativas ao OIC a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o OIC;
- Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;
- Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável, dos regulamentos e dos documentos constitutivos do OIC, designadamente no que se refere à política de investimentos, à política dos rendimentos e, ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate e cancelamento de registo das unidades de participação, e à matéria de conflito de interesses;
- Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do órgão de administração;
- Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, em particular:

Da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação;

Do correto registo de qualquer numerário do OIC em contas abertas em nome do OIC ou em nome da entidade responsável pela gestão que age em nome deste.

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 documento.

O depositário será substituído, após a autorização da CMVM, caso o contrato entre a entidade responsável pela gestão e o depositário seja denunciado. As funções do depositário cessam após a entrada em funções do novo depositário.

O depositário acumula as funções de entidade registadora das unidades de participação representativas do OIC, agindo como único intermediário financeiro registador, nos termos do artigo 63º do Código dos Valores Mobiliários, nº. 1, alínea d) e n.º 2.

O depositário não exerce atividades relativas ao OIC ou à CXA que possam criar conflitos de interesses entre os participantes, a sociedade gestora e o próprio depositário, salvo se:

- Separar, funcional e hierarquicamente, o desempenho das suas funções de depositário de outras funções potencialmente conflitantes; e
- Identificar, gerir, acompanhar e divulgar devidamente os potenciais conflitos de interesses aos participantes do OIC.

5. As entidades comercializadoras

A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do OIC junto dos investidores é:

- a Caixa Geral de Depósitos, SA, com sede na Avenida João XXI, nº 63, 1000-300 Lisboa;

O OIC é comercializado:

- em todas as agências da rede Caixa Geral de Depósitos, SA, 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.

* Chamada para a rede fixa nacional

6. O auditor

As contas do OIC são auditadas pela Forvis Mazars & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede na Rua Tomás da Fonseca, Centro Empresarial Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, registada na CMVM com o nº 20161394 e representada pelo Dr. Pedro Miguel Pires de Jesus.

7. Avaliadores externos

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

Denominação	Nº de registo CMVM
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
BPICTURE - CONSULTORIA, UNIPESSOAL LDA	PAI/2019/0033
BRICK - Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2009/0048
CPU Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2013/0121
Crugor - Consultores Associados, Lda.	PAI/2019/0016
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Fast Value, Lda	PAI/2006/0026
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092
Hemisphere Roads - Unipessoal Lda.	PAI/2021/0075
João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda ^a	PAI/2011/0048
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2009/0049
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0048
Luso-Roux, Avaliações, Lda	PAI/2016/0160
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda	PAI/2008/0011
Neves Carneiro - Consultores, Lda ^a	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
PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
QUANTS, LDA.	PAI/2018/0100
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda ^a	PAI/2013/0102
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda ^a	PAI/2009/0044
Rockvalue Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda	PAI/2009/0047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Lda	PAI/2010/0054
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2016/0204

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.

8. Consultores externos

Não aplicável.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

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 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.

Para a realização eficaz dos objetivos a que se propõe, a política de aplicações do OIC é norteada 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 Documento Único.

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

- I. Prédios urbanos ou frações autónomas enquadradas, 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 OIC;
- II. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário desde que enquadradas nos parâmetros definidos na lei e no presente Documento Único; 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.

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

Com efeito, o OIC terá como objetivo aplicar, sempre que possível e justificável, novas técnicas e tecnologias aos seus ativos, a fim de 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.

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:

- a. 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;
- b. 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 imobiliário¹, 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 proporção² 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

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).

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.

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.

Estas matérias encontram-se desenvolvidas no Anexo constante no final deste documento, 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.

2. Parâmetros de referência (benchmarks)

Não aplicável.

3. Limites ao investimento

3.1. Limites contratuais ao investimento

Não aplicável.

3.2. Limites legais ao investimento

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

O valor dos imóveis arrendados ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% 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 se 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 de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25 % do ativo total do OIA imobiliário.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

A Sociedade Gestora 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 OIC e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo OIC. A exposição resultante dos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados utilizados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC e quanto aos instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o OIC não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do valor do património líquido do OIC.

4.2. Reportes e empréstimos

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

4.3. Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez

No melhor interesse dos participantes, esgotados os meios líquidos detidos pelo OIC e o recurso ao endividamento, caso os pedidos de resgates de unidades de participação em termos acumulados, num qualquer período de 180 dias consecutivos, excederem 5% do valor líquido global do OIC a entidade responsável pela gestão poderá, separada ou cumulativamente, acionar as seguintes medidas extraordinárias de gestão de liquidez:

- i. prorrogar o prazo de pré-aviso para 365 dias;
- ii. aplicar uma taxa de resgate adicional de até 7%, que acresce à prevista no quadro do ponto 7.1 do Capítulo II, da Parte I, a reverter para o OIC

Adicionalmente, caso o número de unidades de participação resgatadas durante o período de resgate exceda 5,0% do total de unidades de participação em circulação, do OIC, a entidade responsável pela gestão poderá aplicar uma quotização anti diluição, a reverter para o OIC, cujo valor será apurada com base nos custos que o OIC venha a incorrer para satisfazer o pedido de resgate em causa.

O acionamento dos mecanismos supracitados, bem como a taxa de resgate adicional a aplicar, serão alvo de publicação de aviso específico no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt), no site da Entidade Gestora (www.caixagestaodeativos.pt) e nos locais de comercialização do OIC.

Os mecanismos acima referidos, poderão permanecer em vigor enquanto os pedidos de resgates em termos acumulados, num qualquer período de 180 dias consecutivos, excederem 4% do valor líquido global do OIC.

A entidade responsável pela gestão poderá a qualquer momento, no melhor interesse dos participantes, decidir o término dos mecanismos de gestão de liquidez anteriormente descritos.

A decisão tomada ao abrigo do disposto nos parágrafos anteriores é comunicada imediatamente à CMVM, indicando as circunstâncias que fundamentam a sua aplicação e em que medida o interesse dos participantes a justifica.

A aplicação dos mecanismos de gestão de liquidez anteriormente identificados, produzirá efeitos no dia útil seguinte ao da tomada de decisão.

5. Características especiais do OIC

O OIC está exposto ao risco associado aos ativos integrados na sua carteira, variando o valor da UP em função dos mesmos.

Os fatores de risco a considerar são os seguintes:

- Risco de crédito – risco de perda de valor originado pela degradação da qualidade de crédito de emitentes ou, em última instância pelo incumprimento por parte de emitentes de obrigações. No caso de Fundo de Investimento Imobiliário engloba o impacto potencial no rendimento do produto ou no valor financeiro dos ativos devido a incumprimento de responsabilidades de terceiros para com o OIC, nomeadamente por parte de arrendatários;
- Risco de mercado imobiliário - resulta da variação dos preços dos imóveis, da qualidade e diversificação da carteira de imóveis, dos sectores de atividade económica, da localização geográfica e qualidade dos inquilinos, quando se tratar de investimento para arrendamento;
- Risco de liquidez de mercado - potencial dificuldade ou impossibilidade de desmobilização de investimentos, quer como consequência de conturbação nos mercados habitualmente líquidos, quer decorrente de escassez ou ausência regular de partes interessadas na aquisição do investimento;
- Risco de sustentabilidade - impacto potencial no valor financeiro dos ativos por via da degradação ou debilidade da qualidade e funcionamento do ambiente e sistemas naturais incluindo de eventos climáticos e ambientais, e/ou originado pela iniquidade nos direitos sociais e no bem-estar geral das comunidades. No caso de ativos mobiliários poderá ainda ser originado pela fragilidade no governo interno das sociedades emitentes. Não sendo um impacto segregável ou autónomo, materializa-se essencialmente como risco de mercado e/ou risco de crédito.

A Política de Investimento do OIC, descrita no ponto 1 do presente Capítulo e que consta da Política de Investimento Socialmente Responsável, explicita como são integrados os riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento. O disposto na Declaração sobre as Políticas de Diligência Devida e de integração de Riscos de Sustentabilidade, disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt), visa descrever a forma como a CXA levará em consideração os Principais Impactos Negativos sobre os fatores de sustentabilidade.

6. Valorização dos ativos

6.1. Regras de valorimetria

6.2.1 Valorização dos Imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o OIC 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 meses, 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 OIC 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 OIC 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 uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, 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.

6.2.2 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 30.º a 32.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

6.2.3 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.

6.2. 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 OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC 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 OIC tem por referência as 17 horas do dia útil a que disser respeito.

7. Custos e encargos

7.1. Síntese de todos custos e encargos

TABELA DE ENCARGOS (taxa nominal)

CUSTOS	% DA COMISSÃO
Imputáveis diretamente ao participante:	
Comissão de Subscrição ^{1 2}	
- até 20.000 Unidades de Participação subscritas (inclusive)	1,5%
- superior a 20.000 Unidades de Participação subscritas	0,0%
Comissão de Resgate ^{1 2}	2,0%
Imputáveis diretamente ao OIC:	
Comissão de Gestão Fixa ^{2 3}	0,818% / ano
Comissão de Depósito ²	0,100% / ano
Taxa de Supervisão ⁴	0,026‰ / mês
Imposto do Selo sobre o valor do OIC	0,0125% / trimestre

CUSTOS	% DA COMISSÃO
Outros Encargos ⁵	

Notas:

1. O proveito proveniente das comissões de Subscrição e de Resgate do OIC reverterá a favor da Entidade Comercializadora do OIC.
2. Aplica-se Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor (no caso da Comissão de Gestão, na proporção que reverte para a Entidade Gestora, conforme nota 2 do quadro constante no ponto 7.2.1).
3. O OIC remunera a entidade comercializadora de acordo com a repartição prevista no ponto 7.2.1.
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. Conforme descrito no Ponto 7.2.3. O OIC 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 (estimativa, decorrente da alteração à política de investimento em 04.06.2026)

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (estimativa)	1,06%
--	--------------

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (com referência a 2025)

TAXA DE ENCARGOS CORRENTES	1,0453%
-----------------------------------	----------------

O Valor Líquido Global do OIC (VLGF) corresponde ao património do OIC deduzido de comissões e encargos previstos no Documento Único do OIC. O valor das comissões de Gestão e de Depósito inclui Imposto do Selo.

7.2. Comissões e encargos a suportar pelos OIC

7.2.1. Comissão de gestão

- a) A título de remuneração de serviços a si prestados, o OIC pagará à entidade responsável pela gestão e à entidade comercializadora, uma comissão nominal fixa anual de 0,818%.
- b) A comissão será calculada diariamente sobre o valor do património líquido do OIC antes de comissões e taxa de supervisão.
- c) 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.
- d) 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.

- e) Não existe componente variável da comissão de gestão.

7.2.2. Comissão de depósito

- a) A título de remuneração de serviços a si prestados, o OIC pagará à entidade depositária, uma comissão nominal fixa anual de 0,10%.
- b) A comissão é calculada diariamente sobre o valor do património líquido do OIC 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.

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 obras, manutenção e/ou melhorias em imóveis e equipamentos do OIC;
 - vi. 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;
 - vii. Custos de research, consultoria e análise de investimentos;
 - viii. 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;
 - ix. 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;
- c) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas relativas ao OIC, incluindo os encargos com o Auditor do OIC;

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 OIC, 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 OIC, nomeadamente pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do OIC;

f) Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção do património do OIC;

g) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do OIC;

h) Despesas com custos de financiamento relacionados com endividamento;

i) 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);

j) Impostos devidos pelo OIC, conforme descrito na secção *Regime Fiscal*;

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.

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

8. Política de distribuição de rendimentos

O OIC 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 OIC 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 OIC e do montante a distribuir por unidade de participação do OIC.

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.

9. Exercício dos direitos de voto

Não aplicável.

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

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

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

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso, o que não ocorre no caso deste Fundo.

1.3. Sistema de registo

A Caixa Geral de Depósitos, S.A. é a única entidade registadora das unidades de participação representativas do OIC, nos termos do artigo 63º do Código dos Valores Mobiliários, nº. 1, alínea d) e n.º 2.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do OIC foi de 4.99 €.

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

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%, a cobrar pelo depositário. 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.

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) do mês de março, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 (ou no dia útil seguinte) 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) do mês de março, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 (ou no dia útil seguinte) 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 OIC.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

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

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

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Não são aceites subscrições e resgates em numerário ou em espécie.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação estabelecido para a subscrição inicial é o correspondente ao número resultante da divisão de 100 Euros pelo preço de subscrição unitário, e o valor mínimo das subscrições subsequentes 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 20.000 Unidades de Participação subscritas (inclusive): 1,5%;
- b) superior a 20.000 Unidades de Participação subscritas: 0,0%.

O proveito proveniente da comissão de subscrição do OIC reverte a favor da entidade comercializadora do OIC.

4.3. Data de subscrição efetiva

A emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do OIC, sendo processada no dia útil seguinte à data do pedido.

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 proveito proveniente da comissão de resgate do OIC reverte a favor da entidade comercializadora do OIC.

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II, poder-se-á, sob determinadas condições, aplicar uma taxa de resgate adicional de até 7%, a reverter para o OIC.

O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo das mesmas só se aplicará às unidades de participação subscritas após a data de entrada em vigor das respetivas alterações.

5.2. Pré-aviso

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.

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 OIC.

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

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II, poder-se-á, sob determinadas condições, prorrogar o prazo de pré-aviso para 365 dias.

6. Condições de transferência

Não aplicável.

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

Esgotados os meios líquidos detidos pelo OIC e o recurso ao endividamento, nos termos legal e regulamentarmente estabelecidos, quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem, num período não superior a 5 dias, 10% do valor líquido global do OIC, a entidade responsável pela gestão pode suspender as operações de resgate.

A suspensão do resgate pelo motivo previsto no parágrafo anterior não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração escrita do participante, ou noutro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate.

Obtido o acordo do depositário, a entidade responsável pela gestão pode ainda suspender as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação estando em causa outras circunstâncias excecionais.

A decisão tomada ao abrigo do disposto nos parágrafos anteriores é comunicada imediatamente à CMVM, indicando:

- as circunstâncias excecionais em causa;
- em que medida o interesse dos participantes a justifica; e
- a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.

Verificada a suspensão nos termos dos parágrafos anteriores, a entidade responsável pela gestão divulga de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e divulgação do valor das unidades de participação, indicando os motivos da suspensão e a sua duração.

A CMVM pode determinar, nos dois dias seguintes à receção da comunicação referida no quarto parágrafo, o prazo aplicável à suspensão caso discorde da decisão da entidade responsável pela gestão.

Sem prejuízo do disposto no próximo parágrafo, a suspensão da subscrição ou do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao da tomada de decisão.

A suspensão da subscrição ou do resgate, determinada pela CMVM nos termos da alínea b) do n.º 4 do artigo 17.º do RGA, tem efeitos imediatos, aplicando-se a todos os pedidos de emissão e de resgate que no momento da notificação da CMVM à entidade responsável pela gestão não tenham sido satisfeitos.

O disposto no quinto parágrafo aplica-se, com as devidas adaptações, à suspensão determinada pela CMVM.

8. Admissão à negociação

As unidades de participação não serão objeto de pedido de admissão à negociação no Mercado de Cotações Oficiais ou em qualquer outro mercado regulamentado.

CAPÍTULO IV CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

Quando o interesse dos participantes o recomendar e caso o OIC se encontre em atividade há mais de um ano, poderá a entidade responsável pela gestão proceder à dissolução do OIC. Esta decisão será imediatamente comunicada à CMVM, publicada e comunicada individualmente a cada participante, com a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação. O prazo de liquidação e pagamento aos participantes não poderá exceder em cinco dias úteis o prazo de resgate, salvo se a CMVM autorizar um prazo superior.

A decisão de liquidação determina a imediata irreversível liquidação e a suspensão das subscrições e resgates das unidades de participação do OIC.

O valor final de liquidação por unidade de participação é divulgado nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

CAPÍTULO V DIREITOS DOS PARTICIPANTES

Os participantes têm direito, nomeadamente a:

- Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o Documento de Informação Fundamental ("DIF"), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- 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 OIC;
 - Aumento global das comissões de gestão e depósito, suportadas pelo OIC;
 - Liquidação, fusão, cisão e transformação do OIC;
 - 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 OIC, o participante disponibilize um endereço de correio eletrónico.

- Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos do OIC. Nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo OIC 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;
- Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- 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:

Em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização do património do OIC, no cálculo e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis no momento do cálculo do valor da unidade de participação e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados em valor absoluto, a 0,5% e o prejuízo sofrido por participante seja superior a 5€; ou

Ocorram erros na realização de operações por conta do OIC ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos.

CAPÍTULO VI OUTRAS INFORMAÇÕES

Nada a assinalar.

PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS

CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a sociedade gestora

- Órgãos sociais:

Órgão de Administração:

Presidente	Ana Cristina do Vale Brízido 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	Paulo Jorge dos Santos Ribeiro Vogal do Conselho de Administração da CGD Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Vogal Não Executivo	Manuel José Puerta da Costa Presidente da Direção da Associação Portuguesa de Analistas Financeiros e Vogal do Conselho Fiscal do Fórum para a Competitividade

Órgão de Fiscalização:

Conselho Fiscal:

Presidente	Jorge Fernando Regateiro de Jesus Carvalheiro Diretor Financeiro e de <i>Business Intelligence</i> na Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados
Vogal	Maria Manuel Cruzeiro Seabra da Costa Presidente do Conselho Fiscal da ESEGUR, Membro do Conselho Fiscal da SIBS, Membro do Conselho de Supervisão da OutSystems e da Core Capital de Risco
Vogal	Vítor Manuel Sequeira Simões Membro do Conselho Fiscal da Advancecare - Gestão de Serviços de Saúde, S.A.

Suplente Tânia Sofia Luís Mineiro
Diretora Financeira na Parpública - Participações Públicas, Vogal do Conselho Fiscal da Lisnave Estaleiros Navais, Vice-presidente da Mesa da Assembleia Geral da INCM, Vogal do Conselho Fiscal do Caixa - Banco de Investimento, S.A.

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas:

Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A., com sede na Avenida da Índia n.º 10 – Piso 1, 1349-066 Lisboa, registada na CMVM com o n.º 20161480 e representada por António Filipe Dias da Fonseca Brás.

Mesa da Assembleia Geral

Presidente Paula Cristina Rodrigues Morais
Vice-Presidente Filipa Alexandra de Jesus Silva Capelo Soares Barreto de Magalhães
Secretário Elisabete de Sousa Lopes

- OIC geridos pela sociedade gestora e identificação do respetivo tipo, a 31 de janeiro de 2026:

Denominação do OIC	Tipo
Caixa Ações Europa Socialmente Responsável – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	OICVM
Caixa Obrigações Longo Prazo - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixagest Obrigações - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Ações Oriente – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	OICVM
Caixa Seleção Global Moderado – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
Caixa Ações Portugal Espanha – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	OICVM
Caixa Seleção Global Arrojado – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
Caixa Ações EUA – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	OICVM
Caixa Ações Emergentes – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	OICVM
Fundo de Investimento Alternativo Aberto Caixa Imobiliário Internacional	OIA (VM)
Caixa Seleção Energia Fundo de Investimento Alternativo Mobiliário Aberto	OIA (VM)
Caixa Private Equity - Fundo de Investimento Alternativo Aberto em Valores Mobiliários	OIA (VM)
Fundo de Investimento Alternativo Aberto em Valores Mobiliários Caixa Infraestruturas	OIA (VM)
Caixagest Obrigações Mais - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Oportunidades Fundo de Investimento Alternativo Mobiliário Aberto	OIA (VM)

Denominação do OIC	Tipo
Caixa Disponível - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
Caixa Ações Líderes Globais – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	OICVM
Caixa Seleção Global Defensivo – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
Caixa Investimento Socialmente Responsável – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
Caixa Wealth Moderado PPR/OICVM - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Poupança Reforma	PPR/OICVM
Caixa Wealth Defensivo PPR/OICVM - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Poupança Reforma	PPR/OICVM
Caixa Wealth Arrojado PPR/OICVM - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Poupança Reforma	PPR/OICVM
Caixa Moderado PPR/OICVM - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Poupança Reforma	PPR/OICVM
Caixa Defensivo PPR/OICVM - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Poupança Reforma	PPR/OICVM
Caixa Arrojado PPR/OICVM - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Poupança Reforma	PPR/OICVM
Caixa Obrigações Novembro 2028 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações 2026 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações 2026 II - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações 2026 III - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações Rendimento Anual 2026 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações Rendimento Anual 2026 – 2ª série - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações Globais - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Investimento Valores Católicos – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	OICVM
Caixa Ações Líderes Globais PPR/OICVM – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações de Poupança Reforma	OICVM
Caixa Wealth Ações PPR/OICVM – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações de Poupança Reforma	OICVM
Caixa Obrigações Fevereiro 2028 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações Agosto 2028 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Crescendis	OIA (OII)
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo	OIA (OII)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundolis	OIA (OII)

- Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC

Endereço: Avenida João XXI, nº 63, 1000-300 Lisboa
Telefone: 21 790 5457 (chamada para a rede fixa nacional)
E-mail: cxg@cgd.pt

2. Política de remuneração

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 no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt), sendo facultada gratuitamente aos investidores que a solicitem.

CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor diário das unidades de participação é divulgado em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do OIC:

- agências da Caixa Geral de Depósitos, S.A.;
- banca telefónica da Caixa Geral de Depósitos, S.A.;
- nos sites www.cgd.pt.

É ainda publicado diariamente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt).

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do OIC é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

3. Documentação

O Documento Único e o Documento de Informação Fundamental do OIC encontram-se à disposição dos interessados na sede da entidade responsável pela gestão, Av. João XXI, nº 63, 1000-300 Lisboa, em todos os locais e meios de comercialização do OIC e no sítio da internet da CMVM (www.cmvm.pt).

Quanto aos documentos de prestação de contas, anual e semestral, do OIC 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.

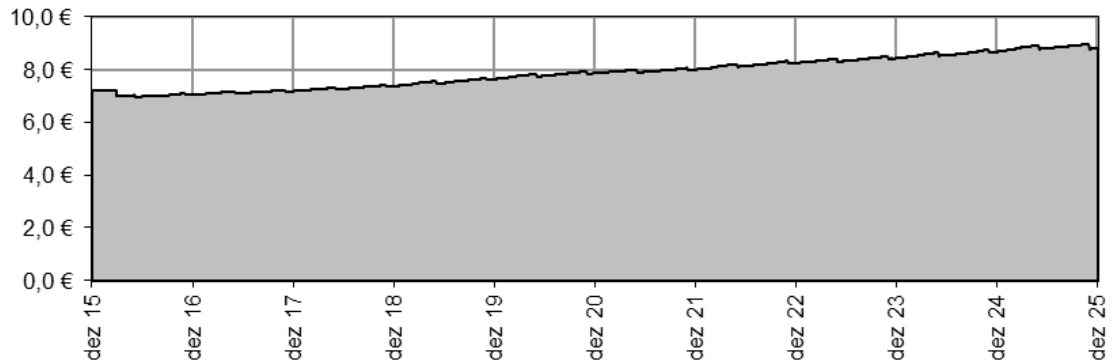
4. Relatórios e contas

As contas anuais e semestrais do OIC são encerradas, respetivamente, com referência a 31 de dezembro e a 30 de junho e serão disponibilizadas, no primeiro caso, nos quatro meses seguintes a contar do termo do período a que se refere e, no segundo, nos dois meses seguintes à data a que respeitam.

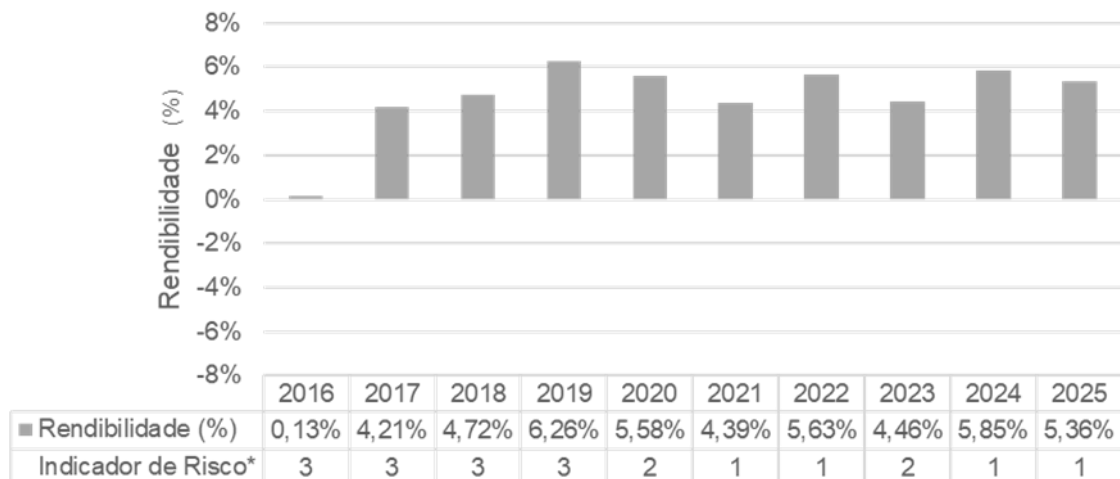
Encontram-se à disposição para consulta em todos os locais de comercialização e no sítio da internet da sociedade gestora (www.caixagestaodeativos.pt) e entidade comercializadora (www.cgd.pt), sendo enviado sem encargos aos participantes que o requeiram.

CAPÍTULO III EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO OIC

Evolução do Valor da Unidade de Participação:



Rendibilidade e Risco Históricos:



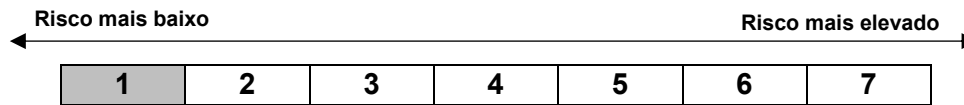
* A partir de 1 de janeiro de 2023, com a implementação da Regulamentação PRIIPS, o Indicador Sumário de Risco (ISR) substituiu o Indicador Sintético de Risco e Remuneração (ISRR) e a Classe de Risco como indicadores de risco dos OIC.

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, representando igualmente dados passados, que poderão não se verificar no futuro, varia entre 1 (baixo risco) e 7 (elevado risco), sendo que, um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e que um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta.

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

Os resultados indicados foram obtidos em circunstâncias que não se aplicam a partir de 4 de junho de 2026.

Indicador Sumário de Risco:



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 OIC 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 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 relevantes incluem os riscos de liquidez, de contraparte, e riscos específicos do mercado imobiliário.

CAPÍTULO IV PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC

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).

O OIC só será adequado a Investidores que não necessitem de liquidez imediata já que, para subscrições após 2015, 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).

Recomendação: Este OIC não se destina a Clientes com conhecimentos básicos. Não será, igualmente, adequado a Clientes sem capacidade financeira para suportar perdas de capital bem como Clientes que tenham como objetivo a preservação do capital ou que possam necessitar de liquidez de forma rápida.

CAPÍTULO V REGIME FISCAL

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.

No que respeita ao OIC:

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

O OIC 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 OIC 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 OIC, à taxa de 0,0125%.

No que respeita ao Participante:

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 das unidades de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

a) Pessoas singulares

- Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)
 - i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola
 - Os rendimentos distribuídos pelo OIC 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, sem prejuízo da opção pelo englobamento;
- Os rendimentos de mais-valias decorrentes do resgate de unidades de participação, sujeitos a tributação por retenção na fonte, e desde que o titular não opte pelo englobamento de todos os rendimentos de mais-valias (rendimentos da categoria G do Código do IRS) na sua declaração anual de rendimentos, terão parte excluída da tributação, caso o prazo de detenção das Unidades de Participação seja superior a 2 anos, de acordo com o seguinte quadro:

Prazo de Detenção das Unidades de Participação	Rendimento Excluído da Tributação (a)	Rendimento Sujeito a Tributação (b) = 100% - (a)	Taxa de Retenção na Fonte de Referência (c)	Taxa de Retenção na Fonte Efetiva (d) = (c) x (b)
Superior a 2 anos e inferior a 5 anos	10%	90%	28%	25,20%
Igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos	20%	80%	28%	22,40%
Igual ou superior a 8 anos	30%	70%	28%	19,60%

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa 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.

- **Não residentes**

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

b) Pessoas coletivas

- Residentes
 - Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta;
 - 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.
 - 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%.
- Não residentes
 - 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%.
 - Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.
- 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%.
- Quando se trate 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%.

c) Residentes nas Regiões Autónomas

- Região Autónoma dos Açores

- As taxas de retenção na fonte mencionadas são diminuídas em 30%, tanto nas distribuições de rendimentos como nos resgates.
- Região Autónoma da Madeira
- Nas distribuições de rendimentos, as taxas de retenção na fonte mencionadas são diminuídas em 30%.

Anexo

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

Nome do produto: Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo

Identificador de entidade jurídica: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

Características ambientais e/ou sociais

Este produto Financeiro tem um objetivo de investimento sustentável?

Sim

Não

Dedicará no mínimo a investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental: _%

Promove características ambientais/sociais (A/S) e, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, dedicará uma proporção mínima de 1,5% a investimentos sustentáveis.

em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da EU

com um objetivo ambiental em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE

em atividades económicas não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE

com um objetivo ambiental em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da EU

com um objetivo social

Dedicará no mínimo a investimentos sustentáveis com um objetivo social: _%

Promove características (A/S), mas não irá realizar investimentos sustentáveis.

Por «**investimento sustentável**», entende-se um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo ambiental ou social, desde que esse investimento não prejudique significativamente qualquer objetivo ambiental ou social e que as empresas beneficiárias do investimento sigam práticas de boa governação.

A **taxonomia** da UE é um sistema de classificação, previsto no Regulamento (UE) 2020/852, que estabelece uma lista de **atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental**.

Este regulamento não estabelece uma lista de atividades económicas socialmente sustentáveis. Os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental podem ou não ser alinhados com a taxonomia.



Que características ambientais e/ou sociais são promovidas por este produto financeiro?

A seleção de imóveis que fazem parte do património deste OIC enquadra-se numa lógica de avaliação fundamental, com tradução numa expectativa de retorno ajustado por risco positiva, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora. No processo de avaliação dos imóveis são incorporados fatores de sustentabilidade em paralelo com a incorporação de fatores de análise financeira tradicionais, de acordo com o descrito na Política de Investimento Socialmente Responsável da CXA.

A Sociedade Gestora valoriza de igual forma os méritos de característica(s) ambiental(ais) ou social(ais) de um investimento realizado no âmbito da gestão do OIC, sendo expectável que o mesmo tenha exposição a imóveis que se destaquem em qualquer das dimensões.

Neste contexto, com base na avaliação da Sociedade Gestora, da estrutura de investimentos do OIC constarão investimentos em ativos imobiliários que, atendendo às suas especificidades, promovem 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.

A promoção das características ambientais e/ou sociais preconizada para a atividade do Fundo pode ser realizada através do investimento em ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia EU ou, considerando investimentos sustentáveis de acordo com os requisitos definidos no Regulamento (UE) 2020/852 e como tal alinhados com a taxonomia ambiental europeia.

No que se refere à taxonomia, o investimento sustentável será realizado em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para pelo menos um dos objetivos ambientais, «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas» de acordo com os requisitos definidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486, para as atividades económicas exercidas pelo Fundo – “Aquisição e propriedade de edifícios”.

A abordagem a seguir na seleção e na gestão dos ativos imobiliários que constituem o universo de investimento do Fundo passa por uma estratégia que ao longo do ciclo de vida do OIC, em paralelo com a abordagem de Envolvimento da Sociedade Gestora³ com os diferentes stakeholders, considera as seguintes dimensões ESG:

- 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);

³ Expressa na Política de Envolvimento da Sociedade Gestora, disponível no site da Sociedade Gestora.

- Best-in-Class: Na atividade do OIC serão privilegiados investimentos de manutenção e/ou em imóveis com um rating ESG Imobiliário da CXA mais elevado, reflexo do seu posicionamento em matérias de sustentabilidade;

A avaliação é realizada recurso a uma metodologia estruturada, desenvolvida em colaboração com uma empresa de consultoria imobiliária de referência, contratada pela Sociedade Gestora para este efeito. O processo de rating ESG Imobiliário permite classificar as diferentes tipologias de imóveis com base em indicadores distribuídos pelas três dimensões da sustentabilidade: ambiental, social e governo societário, sendo que, na componente de governo societário, são também considerados aspetos relativos à Sociedade Gestora do OIC.

Os indicadores considerados incidem sobre várias categorias de análise, incluindo energia e emissões, água, materiais & resíduos, saúde & bem-estar, comunidades sustentáveis e gestão e governo societário. Para cada uma das citadas dimensões de ESG é obtido um score considerado no modelo de rating ESG final, que oscila entre 1 (mínimo) e 10 (máximo), sendo o rating ESG de cada imóvel passível de ser usado na avaliação de uma carteira multi-ativos, utilizando como ponderador o seu valor venal.

A Sociedade Gestora monitoriza internamente e reporta de forma contínua, durante a vida útil do OIC, os indicadores supracitados ao nível de cada imóvel e, de forma agregada, ao nível do Fundo.

Adicionalmente, e de forma genérica, a Sociedade Gestora enquadra cada ativo que integra a carteira do OIC, de acordo com a sua avaliação no que se refere aos três pilares de sustentabilidade consagrados na legislação aplicável: boas práticas de governo societário, não causar danos significativos e contribuição positiva para um impacto ambiental ou social.

Neste contexto, são analisados os indicadores descritos no ponto seguinte deste Anexo, como fatores de elegibilidade dos ativos imobiliários no contexto da sustentabilidade, diferenciando os mesmos em função de uma análise para:

- Imóveis sem características de sustentabilidade;
- Imóveis que promovem características Ambientais ou Sociais;
- Imóveis Sustentáveis;
- Imóveis alinhados com a Taxonomia.

Esta metodologia é implementada através de um processo, baseado em informação não financeira recolhida internamente pela Sociedade Gestora, com base em fontes públicas, em certificações nacionais / internacionais, na avaliação de um consultor especializado reconhecido nesta temática, cujos serviços a Sociedade Gestora contratualizou, que disponibiliza de forma sistematizada a avaliação dos ativos imobiliários em várias dimensões de sustentabilidade, informação utilizada pela Sociedade Gestora para aferir da elegibilidade de cada investimento, individualmente considerado, nos fatores supra citados.

Decorrente da metodologia supra descrita, e tendo por base a carteira do OIC, a Sociedade Gestora preconiza um objetivo de exposição de 25% do ativo total⁴ do Fundo do OIC a imóveis que promovem investimentos com características ambientais ou sociais, de acordo com a sua avaliação, considerando os supracitados três pilares de sustentabilidade consagrados na legislação aplicável.

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

Os **indicadores de sustentabilidade** medem a forma como são realizadas as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro.

De acordo com o exposto na Política de Investimento Socialmente Responsável da Sociedade Gestora, a abordagem a seguir na seleção dos ativos, alvo de investimento para este OIC, passa por uma estratégia que articula em paralelo com o Envolvimento, as seguintes dimensões ESG:

- **Exclusão:** Para a concretização da filtragem explicitada no ponto anterior, a Sociedade Gestora procede a uma avaliação dos arrendatários dos diferentes ativos imobiliários considerados como passíveis de investimento, recorrendo à informação disponibilizada pelos mesmos e a diferentes fontes de informação financeira;
- **Best-in-Class:** Sem prejuízo de análises complementares, a avaliação dos ativos imobiliários considera diferentes dimensões da sustentabilidade, de acordo com a metodologia e níveis de rating utilizados pela Sociedade Gestora, recorrendo a informação não financeira prestada pelas entidades arrendatárias dos imóveis em que o OIC investe, ou recolhida pela Sociedade Gestora, quer em fontes públicas, quer em informação disponibilizada por entidades especializadas⁵ em análises ESG, nomeadamente um consultor especializado nesta temática, cujos serviços a Sociedade Gestora contratualizou, para complementar a sua análise fundamental de imóveis.

A supracitada metodologia de análise assenta nas seguintes dimensões:

- **Ambiental,** com a avaliação dos imóveis em matérias de transição energética e 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;
- **Social,** onde os temas avaliados dizem respeito à saúde e bem-estar e a comunidades sustentáveis;

⁴ Valor que inclui o total dos ativos, incluindo imóveis e liquidez e excluindo eventuais passivos do Fundo, nomeadamente associados a empréstimos.

⁵ 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.

- Governo Societário, com uma avaliação da qualidade do governo societário da Sociedade Gestora, do seu comportamento corporativo e da avaliação dos *stakeholders* relevantes;

Para cada uma das dimensões de análise mencionadas, é selecionado um conjunto de temáticas e *Key Issues* a avaliar em cada imóvel. Por forma a chegar à avaliação final de cada imóvel (*score* que oscila entre 0 e 10), é determinada uma média das diferentes pontuações de cada imóvel, nas métricas de avaliação das seguintes temáticas e *Key Issues* agregadores, que consideram um conjunto de indicadores⁶

Pilar	Temáticas	ESG Key Issues Agregados
Ambiental	Energia & Emissões	Eficiência energética Sistema e equipamentos Energia renovável
	Água	Gestão eficiente água Controlo consumos
	Materiais & Resíduos	Gestão de resíduos Qualidade construtiva
Social	Saúde & Bem-estar	Conforto ambiental Segurança ocupantes
	Comunidades Sustentáveis	Mobilidade sustentável Áreas verdes Certificação ESG
	Governo Societário	Práticas responsáveis Transparência ESG Green management

A ponderação do *score* de cada imóvel no património do OIC traduz-se num *score* e avaliação global da carteira segundo o *Rating* Imobiliário de Sustentabilidade da Sociedade Gestora⁷, sendo enquadrada por um *score* que oscila entre 0 e 10.

Adicionalmente, e de forma genérica, a Sociedade Gestora enquadra cada imóvel que faz parte do OIC, de acordo com a sua avaliação no que se refere aos três pilares de sustentabilidade consagrados na legislação aplicável: boas práticas de governo societário, não causar danos significativos e contribuição positiva para um impacto ambiental ou objetivo social avaliada pelas suas características.

Neste contexto, a Sociedade Gestora classifica os investimentos realizados no âmbito da gestão do OIC, de acordo com a seguinte classificação:

- Investimentos que promovem características ambientais ou sociais;
- Investimentos sustentáveis;
- Investimentos alinhados com a Taxonomia;
- Investimentos sem características de sustentabilidade.

⁶ A análise da totalidade de indicadores considerados no modelo de avaliação consta de um documento autónomo e interno da CXA, acessível aos Colaboradores da CXA que dele necessitam para exercer as suas funções.

⁷ De acordo com o exposto na Política de Investimento Socialmente Responsável da Sociedade Gestora, disponível no site.

A metodologia de classificação dos ativos imobiliários é implementada através do processo descrito na questão anterior, enquadrando a avaliação da elegibilidade de cada imóvel que faz parte do OIC, individualmente considerado, de acordo a seguinte classificação:

- Investimentos que promovem características de sustentabilidade ambiental ou social – Para os cálculos de elegibilidade de cada imóvel como promovendo características ambientais e/ou sociais, são considerados imóveis que, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora, respeitam todos os critérios para ser considerado sustentável de acordo com os três pilares de sustentabilidade definidos no Artigo 2 (17) da legislação SFDR⁸. Neste contexto, são considerados imóveis aos quais a Sociedade Gestora reconheça pelo menos uma das seguintes características:
 - Rating ESG Imobiliário igual ou superior a 6 na escala 0-10;
 - Pré-avaliação por uma entidade especializada no setor imobiliário, do potencial de avaliação do ativo de acordo com a certificação BREEAM⁹ ou equivalente, num nível igual ou superior a *very good*;
 - Certificado energético A ou A+;
 - Alinhamento com a taxonomia ambiental de acordo com os requisitos definidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486. Neste contexto, o investimento sustentável será realizado, preferencialmente, em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para pelo menos um dos objetivos ambientais «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas», de acordo com os requisitos definidos nos supracitados Regulamentos, para a atividade económica exercida pelo Fundo - "Aquisição e Propriedade de Edifícios".

De acordo com a metodologia seguida, os imóveis que a Sociedade Gestora arrende a entidades que desenvolvam atividades na esfera de combustíveis fósseis, serão excluídos do cálculo do indicador, uma vez que, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora, não respeitam o critério das suas atividades

⁸ «Investimento sustentável», um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo de natureza ambiental, tal como medido, por exemplo, pelos indicadores fundamentais da eficiência dos recursos em matéria de utilização de energia, de energias renováveis, de matérias-primas, da água e dos solos, de produção de resíduos e de emissões de gases com efeito de estufa, ou do impacto na biodiversidade e na economia circular, ou um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo de natureza social, em particular um investimento que contribui para combater as desigualdades ou que promove a coesão social, a integração social e as relações laborais, ou um investimento em capital humano ou em comunidades económica ou socialmente desfavorecidas, desde que tais investimentos não prejudiquem significativamente nenhum desses objetivos e desde que as empresas beneficiárias do investimento empreguem práticas de boa governação, em particular no que diz respeito a estruturas de gestão, relações laborais e práticas de remuneração do pessoal sãs e ao cumprimento das obrigações fiscais.

⁹ BREEAM – Referência Internacional de certificação de ativos imobiliários, desenvolvida pela organização UK BRE Global em 1990, o BREEAM foi o primeiro sistema de avaliação da sustentabilidade na construção a oferecer um selo ambiental para edifícios, flexível o suficiente para ser aplicável a qualquer tipo de construção, tanto do sector terciário como residencial. Este sistema é atualmente um dos sistemas de maior renome e amplamente difundido internacionalmente, contando com mais de 592.900 edifícios certificados em mais de 80 países.

não causarem danos significativos e/ou não cumprirem com as salvaguardas mínimas de compromissos sociais ou ambientais.

Adicionalmente não serão considerados imóveis com arrendatários, cuja atividade, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, não se enquadre nos critérios quantitativos de exclusão definidos para os *EU Climate Transition Benchmarks*¹⁰.

- Investimento Sustentável - Para os cálculos de elegibilidade de cada imóvel como desenvolvendo atividades sustentáveis, são considerados imóveis que, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora, respeitem todos os critérios para ser considerado sustentável de acordo com os três pilares de sustentabilidade definidos no Artigo 2 (17) da legislação SFDR. Neste contexto, são considerados imóveis aos quais a Sociedade Gestora reconheça todas as seguintes características:
 - Rating ESG Imobiliário igual ou superior a 6 na escala 0-10;
 - Pré-avaliação por uma entidade especializada no setor imobiliário, do potencial de avaliação do ativo de acordo com a certificação BREEAM¹¹ ou equivalente, num nível igual ou superior a *very good*;
 - Certificado energético A ou A+;
 - Alinhamento com a taxonomia ambiental de acordo com os requisitos definidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486. Neste contexto, o investimento sustentável será realizado, preferencialmente, em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para pelo menos um dos objetivos ambientais «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas», de acordo com os requisitos definidos nos supracitados Regulamentos, para a atividade económica exercida pelo Fundo - "Aquisição e Propriedade de Edifícios".

De acordo com a metodologia seguida, os imóveis que a Sociedade Gestora arrende a entidades que desenvolvam atividades na esfera de combustíveis fósseis ou em setores socialmente controversos, serão excluídos do cálculo do indicador, uma vez que de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora não respeitam o critério das suas atividades não causarem danos significativos e/ou não cumprirem com as salvaguardas mínimas de compromissos sociais ou ambientais.

Adicionalmente não serão considerados imóveis cujos arrendatários, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, não se enquadram nos critérios quantitativos de exclusão definidos para os *EU Paris Aligned Benchmarks*¹².

¹⁰ De acordo com o expresso nas alíneas a), b) e c) do supracitado artigo nº 1 do artigo 12º do Regulamento (UE) 2020/1818.

¹¹ BREEAM – Referência Internacional de certificação de ativos imobiliários, desenvolvida pela organização UK BRE Global em 1990, o BREEAM foi o primeiro sistema de avaliação da sustentabilidade na construção a oferecer um selo ambiental para edifícios, flexível e suficiente para ser aplicável a qualquer tipo de construção, tanto do sector terciário como residencial. Este sistema é atualmente um dos sistemas de maior renome e amplamente difundido internacionalmente, contando com mais de 592.900 edifícios certificados em mais de 80 países.

¹² De acordo com o expresso nas alíneas no a) a g) do supracitado nº 1 do artigo 12º do Regulamento (UE)

- Investimentos Alinhados com Taxonomia – Para os cálculos de elegibilidade, são considerados imóveis que respeitem os requisitos definidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486. Neste contexto, o investimento sustentável será realizado, preferencialmente, em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para pelo menos um dos objetivos ambientais «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas», de acordo com os requisitos definidos nos supracitados Regulamentos para a atividade económica exercida pelo Fundo -” Aquisição e Propriedade de Edifícios”.

De acordo com a metodologia seguida, os imóveis que a Sociedade Gestora arrende a entidades que desenvolvam atividades na esfera de combustíveis fósseis ou em setores socialmente controversos, serão excluídos do cálculo do indicador, uma vez que, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora, não respeitam o critério das suas atividades não causarem danos significativos e/ou não cumprirem com as salvaguardas mínimas de compromissos sociais ou ambientais.

Adicionalmente não serão considerados imóveis cujos arrendatários, de acordo com a análise da Sociedade Gestora não se enquadram nos critérios quantitativos de exclusão definidos para os *EU Paris Aligned Benchmarks*.

Adicionalmente a Sociedade Gestora, no âmbito do processo de gestão deste OIC, monitoriza continuamente os Principais Impactos Adversos, definidos de acordo com a legislação SFDR, e selecionados para a análise dos ativos geridos, usando uma metodologia interna, que considera as limitações existentes e reconhecidas, relativas à qualidade e fiabilidade da informação disponível relativa por exemplo às emissões de gases de efeito de estufa.

A Sociedade Gestora monitoriza internamente e reporta de forma contínua durante a vida útil do Fundo os indicadores supra elencados ao nível de cada imóvel e, de forma agregada, ao nível do portfólio.

Quais são os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende realizar em parte e de que forma o investimento sustentável contribui para esses objetivos?

Apesar da Sociedade Gestora valorizar a importância dos investimentos sustentáveis, a estratégia seguida na gestão do OIC, em termos de sustentabilidade, concentra-se em garantir uma exposição global que procure maximizar a promoção de características ambientais ou sociais do OIC.

Nesse contexto, a Sociedade Gestora valoriza de igual forma a importância das referidas dimensões da sustentabilidade, pelo que a estratégia do OIC se concentra em garantir uma exposição global alinhada com o citado propósito de promoção, independentemente da decomposição do mesmo.

Adicionalmente, no âmbito ambiental, o OIC realizará investimentos de acordo com os propósitos definidos no Regulamento de Taxonomia, conforme explicação que consta dos pontos específicos deste Anexo dedicados à Taxonomia Ambiental.

No que se refere à taxonomia ambiental, o investimento será realizado através da implementação de processos de melhoria das características dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da UE que já integram o Fundo ou através da aquisição de ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da UE que venham a integrar o portfolio do Fundo.

Apesar da contribuição significativa para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas», para a atividade económica exercida pelo Fundo ser normalmente associada ao desempenho energético, conforme expresso no supracitado Regulamento, o OIC considerará sempre que possível, medidas que contribuam para a produção de energia renovável, a melhoria da eficiência energética dos ativos ou a redução líquida das emissões de gases com efeito de estufa.

Por que razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende realizar em parte não prejudicam significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável em termos ambientais ou sociais?

No âmbito do processo de avaliação no que se refere a aspetos ambientais, a Sociedade Gestora realiza uma avaliação de acordo com o Regulamento de Taxonomia da EU, validando para cada imóvel identificado como sustentável ao abrigo do citado regulamento, com um objetivo ambiental, o cumprimento dos critérios técnicos para evitar danos significativos nos restantes objetivos ambientais.

Neste âmbito, a Sociedade Gestora procede nomeadamente a uma análise dos imóveis que compõem a carteira de investimentos do OIC, que inclui a identificação dos riscos físicos climáticos com potencial impacto material no desempenho económico do investimento, a avaliação da vulnerabilidade e da materialidade desses riscos, seguida da sua hierarquização, bem como a definição de medidas de adaptação orientadas para reforçar a resiliência e mitigar impactos significativos, em conformidade com os critérios técnicos estabelecidos pela Taxonomia Europeia.

Uma abordagem semelhante à descrita será naturalmente aplicada no âmbito de eventual(ais) futura(s) aquisição(ões) de ativo(s) imobiliário(s) que o OIC possa realizar.

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 deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Como foram tidos em conta os indicadores de impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

A expressão «**principais impactos negativos**» diz respeito aos impactos negativos mais significativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade nos domínios das questões sociais e laborais, do respeito dos direitos humanos e da luta contra a corrupção e o suborno.

Em linha com o disposto, a avaliação de cada imóvel no que se refere aos Principais Impactos Adversos associados à sua atividade, constitui um *input* relevante para a avaliação do *rating* imobiliário de sustentabilidade de cada ativo, a ser incorporado na avaliação global do *rating* de Sustentabilidade da Sociedade Gestora do OIC, determinado de acordo com a metodologia que consta na sua Política de Investimento Socialmente Responsável, com efeitos práticos na seleção dos ativos alvo de investimento, que considera uma estratégia de integração que articula as dimensões Exclusão, *Best-in-Class* e Envolvimento com os *stakeholders* relevantes.

De forma genérica a Sociedade Gestora entende que a comunicação do impacto dos seus investimentos, nomeadamente nas questões que abrangem as áreas climática, social e de trabalho, respeito pelos direitos humanos, anti-corrupção e questões anti-suborno, assume um carácter crítico para uma correta avaliação da sua estratégia de sustentabilidade, pelo que, de acordo com a legislação SFDR, reportará nos relatórios periódicos do OIC a disponibilizar no *site* (desde que esteja assegurada a representatividade da informação), os valores correspondentes aos indicadores obrigatórios aplicáveis aos investimentos realizados por este OIC, os quais serão complementados, com pelo menos um dos indicadores adicionais.

Neste contexto, serão reportados os seguintes indicadores obrigatórios:

- No âmbito dos combustíveis fósseis - Nível de exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários;
- No âmbito da eficiência energética – Nível de exposição a ativos ineficientes do ponto de vista energético.

E pelo menos um dos seguintes indicadores opcionais:

- Emissões de gases com efeito de estufa:
 - Emissões de GEE de âmbito 1 geradas por ativos imobiliários;
 - Emissões de GEE de âmbito 2 geradas por ativos imobiliários;
 - Emissões de GEE de âmbito 3 geradas por ativos imobiliários;
 - Total de emissões de GEE geradas por ativos imobiliários;

- Intensidade do consumo de energia - Consumo de energia em GWh dos ativos imobiliários próprios por metro quadrado;
- Produção de resíduos na operação - Percentagem de ativos imobiliários não equipados com instalações para separação de resíduos ou não abrangidos por contrato de recuperação ou reciclagem de resíduos;
- Consumo de matérias-primas para novas construções e grandes renovações - Percentagem de matérias-primas de construção (excluindo recuperadas, recicladas e de origem biológica) em relação ao peso total dos materiais utilizados em novas construções e grandes renovações;
- Biodiversidade - Percentagem de área não plantada (área impermeável em comparação com a área da superfície total de todos os ativos).

Os indicadores de impacto são calculados pela Sociedade Gestora, com recurso a informação interna, a fontes públicas, ou com base na informação disponibilizada por um fornecedor especializado reconhecido nesta temática, cujos serviços a Sociedade Gestora contratualizou, e cuja metodologia de análise em matéria de ESG para imóveis é considerada na gestão do OIC.

Desde que cumpridos os pressupostos expressos na legislação, nos casos de ausência de informação efetiva, os indicadores de impacto serão estimados de acordo com a metodologia interna do referido fornecedor contratado pela Sociedade Gestora.

A expectativa da Sociedade Gestora, nesta matéria, aponta para que a necessidade de recurso a estimativas, tenda a diminuir com o tempo, com a efetiva implementação dos requisitos legais e regulatórios de reporte de informação já consagrados na legislação, por parte de todas as partes interessadas.

Decorrente do citado processo de avaliação, imóveis com indicadores específicos que apresentem níveis de impacto adverso mais elevado em um ou em vários indicadores, estão sujeitos a uma análise adicional por parte da Equipa de Investimentos Imobiliários, com recurso a outras fontes de informação e posterior discussão no âmbito do Comité de Sustentabilidade da Sociedade Gestora, órgão regular e deliberativo, que é responsável por analisar e verificar a conformidade com a estratégia e as políticas estabelecidas em matéria de Investimento Socialmente Responsável, de forma a fundamentar a decisão das ações concretas a tomar em cada situação.

Em paralelo, o nível de impactos associados aos imóveis que fazem parte da carteira, ou eventualmente venham a ser adquiridos no futuro, são *inputs* relevantes para a avaliação global da adequação do ativo no contexto da carteira ou futura aquisição.

A Sociedade Gestora, na avaliação de uma possível aquisição de imóveis, para além da caracterização das oportunidades de investimento no que diz respeito aos indicadores relativos aos impactos negativos mais significativos sobre os fatores de sustentabilidade, analisa naturalmente a capacidade de evolução destes indicadores e o impacto esperado que o(s) ativo(s) em análise produzirá(ão) no Fundo.

Como são os investimentos sustentáveis alinhados com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos?

A atividade da Sociedade Gestora do OIC pauta-se pela integridade, assegurando o cumprimento rigoroso da legislação, a ética nos negócios, e a transparência nas relações com todas as partes relacionadas com a organização, valores que estão vertidos no seu Código de Conduta¹³.

Além do Código de Conduta, a Sociedade Gestora tem procedimentos para:

- Qualificação de fornecedores e arrendatários, nomeadamente quanto a conflitos de interesses e prevenção do branqueamento de capitais e combate ao financiamento ao terrorismo;
- Envidar os melhores esforços para a adesão pelos fornecedores nacionais a uma Declaração de Princípios Éticos, aos quais os restantes stakeholders se comprometem a atuar de acordo com os princípios e boas práticas que norteiam a postura empresarial da Sociedade Gestora.

No entendimento da Sociedade Gestora, estes procedimentos ajudam a garantir que as partes interessadas do OIC seguem padrões responsáveis e as salvaguardas estabelecidas na legislação internacional referente a direitos humanos, normas laborais e sustentabilidade em geral.

Este produto financeiro considera os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

- Sim**
 Não

A Sociedade Gestora no âmbito do processo de gestão deste OIC, monitoriza continuamente os Principais Impactos Adversos, definidos de acordo com a legislação SFDR, e selecionados para a análise dos ativos geridos, usando uma metodologia interna, que considera as limitações existentes e reconhecidas, relativas à qualidade e fiabilidade da informação disponível.

A gestão do OIC incorpora um processo de identificação dos principais impactos negativos em termos de sustentabilidade, decorrentes das decisões de investimento. Este processo, tem por base análises efetuadas pela própria Sociedade Gestora com recurso a informação interna, a fontes públicas, ou com base na informação disponibilizada por um fornecedor especializado reconhecido nesta temática, cujos serviços a Sociedade Gestora contratualizou.

¹³ O Código de Conduta da Sociedade Gestora está disponível em https://www.cgd.pt/Site/CXA/Caixa-gestao-ativos/Institucional/Documents/codigo_conduta_cxa.pdf

Em paralelo com os indicadores de avaliação e reporte obrigatório, no âmbito da legislação SFDR, a Sociedade Gestora, sempre que possível, considerará, na avaliação dos imóveis, os indicadores facultativos definidos no âmbito da citada legislação relativos aos impactos adversos.

Conforme explicitado no ponto “...Como foram tidos em conta os indicadores de impactos negativos nos fatores de sustentabilidade? ...” deste Anexo, a quantificação dos principais impactos negativos seguintes será divulgada nos relatórios periódicos relativos ao OIC, a publicar semestralmente pela Sociedade Gestora no website. Neste contexto serão reportados os seguintes indicadores obrigatórios:

- No âmbito dos combustíveis fósseis - Nível de exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários;
- No âmbito da eficiência energética – Nível de exposição a ativos ineficientes do ponto de vista energético.

E pelo menos um dos indicadores opcionais seguintes:

- Emissões de gases com efeito de estufa:
 - Emissões de GEE de âmbito 1 geradas por ativos imobiliários;
 - Emissões de GEE de âmbito 2 geradas por ativos imobiliários;
 - Emissões de GEE de âmbito 3 geradas por ativos imobiliários;
 - Total de emissões de GEE geradas por ativos imobiliários;
- Intensidade do consumo de energia - Consumo de energia em GWh dos ativos imobiliários próprios por metro quadrado;
- Produção de resíduos na operação - Percentagem de ativos imobiliários não equipados com instalações para separação de resíduos ou não abrangidos por contrato de recuperação ou reciclagem de resíduos;
- Consumo de matérias-primas para novas construções e grandes renovações - Percentagem de matérias-primas de construção (excluindo recuperadas, recicladas e de origem biológica) em relação ao peso total dos materiais utilizados em novas construções e grandes renovações;
- Biodiversidade - Percentagem de área não plantada (área impermeável em comparação com a área de superfície total de todos os ativos).



Qual é a estratégia de investimento seguida por este produto financeiro?

A **estratégia de investimento** orienta as decisões de investimento com base em fatores como os objetivos de investimento e a tolerância ao risco.

As práticas de **boa governação** assentam na solidez das estruturas de gestão, das relações laborais e das práticas de remuneração do pessoal e no cumprimento das obrigações fiscais.

O OIC, sendo um Fundo de investimento imobiliário, tem como objetivo assegurar aos seus Participantes o acesso a uma carteira diversificada de imóveis, quer em termos de segmentos quer em termos de geografias, com arrendatários de referência reputacional e creditícia.

A seleção e gestão de ativos deste OIC enquadra-se numa lógica de avaliação fundamental, com tradução numa expectativa de retorno ajustado por risco positiva, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora. No processo de avaliação dos imóveis são incorporados fatores de sustentabilidade em paralelo com a incorporação de fatores de análise financeira tradicionais.

A Sociedade Gestora acredita que a adoção de um modelo de Investimento Socialmente Responsável melhora a compreensão dos riscos e das oportunidades que existem na carteira de investimento, ao mesmo tempo, que robustece o perfil ambiental, social e de melhores práticas de governo societário da mesma.

A prossecução dos objetivos do OIC assenta no compromisso firme da Sociedade Gestora em promover, de forma sistemática, a melhoria contínua das características de sustentabilidade da carteira imobiliária do Fundo.

Este compromisso, concretiza-se tanto na execução da política de investimento – orientada para a aquisição de ativos imobiliários de elevada qualidade, localizados em mercados estratégicos e alinhados com critérios rigorosos de sustentabilidade – como na gestão corrente do Fundo, que integra processos abrangentes e estruturados destinados a otimizar, de forma progressiva, os atributos ambientais, sociais e de governo societário (ESG) dos imóveis já incorporados na carteira.

A Sociedade Gestora privilegiará na sua atividade ativos que cumpram padrões internacionais de certificação, como por exemplo BREEAM ou equivalente, assegurando elevados níveis de eficiência energética, redução da pegada de carbono e melhoria do desempenho ambiental. Estes princípios não só contribuem para a valorização dos ativos e para a mitigação de riscos, como também reforçam a atratividade junto de investidores que procuram soluções alinhadas com práticas globais de sustentabilidade.

Conforme já explicitado nos pontos específicos, o Fundo contempla um investimento parcial em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da EU, que contribuam

significativamente para pelo menos um dos objetivos ambientais «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas».

Ao integrar estas exigências na sua estratégia, a Sociedade Gestora reafirma o compromisso com a criação de valor sustentável, a inovação no setor imobiliário e a promoção de um impacto positivo duradouro na sociedade e no meio ambiente, potenciando a geração de rendibilidades sustentáveis no longo prazo que vão ao encontro do melhor interesse dos seus Clientes.

Quais são os elementos obrigatórios da estratégia de investimento utilizados para selecionar os investimentos a realizar para alcançar cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro?

A abordagem a seguir na seleção dos ativos alvo de investimento para este OIC passa por uma estratégia que em paralelo com o envolvimento em matérias de sustentabilidade, com os *stakeholders* relevantes, articula as seguintes dimensões ESG:

- Exclusão: não serão consideradas como arrendatários entidades cuja atividade principal seja desenvolvida em setores considerados socialmente controversos (nomeadamente armamento não convencional, extração de carvão, jogo e tabaco);

Adicionalmente, na seleção de ativos serão consideradas também as exclusões consagradas no n.º 1 do artigo 12º do Regulamento (UE) 2020/1818, preconizando-se de acordo com a análise da Sociedade Gestora, um nível de exposição máximo de 20% do ativo total do Fundo, a ativos imobiliários, cujos arrendatários desenvolvem atividades que, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, não se enquadram nos critérios quantitativos definidos para os *EU Paris Aligned Benchmarks*.

- Em paralelo, e não obstante a visão abrangente e não eliminatória associada à abordagem *Best-in-Class*, seguida na gestão deste OIC, serão privilegiados imóveis com um rating ESG mais elevado, indicador do esforço desenvolvido em torno das dimensões ambiental, social e de governo societário da sustentabilidade, avaliados de acordo com a metodologia já descrita neste Anexo.

Assim, a metodologia de avaliação em matéria de ESG utilizada pela Sociedade Gestora na gestão deste OIC assenta nos seguintes pilares:

- Ambiental, com a avaliação dos imóveis em matérias de transição energética e 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;
- Social, onde os temas avaliados dizem respeito à saúde e bem-estar, e a comunidades sustentáveis;
- Governo Societário, com uma avaliação da qualidade do governo societário da Sociedade Gestora, do seu comportamento corporativo e da avaliação dos *stakeholders* relevantes;

A metodologia descrita é incorporada no Rating de Sustentabilidade da Sociedade Gestora, que reflete um score que oscila entre 0 e 10.

Em paralelo, sem prejuízo de orientações específicas, o OIC respeitará os seguintes limites:

- A carteira de imóveis será constituída no mínimo, por 85% de ativos imobiliários com Rating de Sustentabilidade;
- A carteira de imóveis apresentará um Rating de Sustentabilidade médio ponderado mínimo de 5;
- Não serão realizados investimentos em imóveis com um rating ESG, cujo plano de negócio projete um score igual ou inferior a 6;

Em paralelo, de acordo com a legislação aplicável, são avaliados os indicadores de sustentabilidade já descritos neste documento, que enquadram a exposição do OIC a investimentos que promovam características ambientais e/ou sociais.

Adicionalmente, no contexto da dimensão estratégica que a abordagem de Envolvimento assume na estratégia de sustentabilidade da Sociedade Gestora, uma resposta negativa a esforços apoiados pela Sociedade Gestora, para a correção de práticas consideradas inadequadas à luz da sua visão da sustentabilidade, será naturalmente um fator a condicionar negativamente uma potencial renovação de arrendamento à Entidade em questão.

A abordagem da Sociedade Gestora, de acordo com o detalhado na sua Política de Envolvimento, não obstante pretender-se tão abrangente quanto possível, compromete-se a desenvolver um envolvimento direto com partes interessadas, existentes ou potenciais. Neste contexto, no âmbito da estratégia explicitada na sua Política de Investimento Socialmente Responsável, a Sociedade Gestora participará, sempre que possível, em ações de envolvimento junto dos seus arrendatários, em situações identificadas onde, alegadamente, estejam em causa possíveis práticas não adequadas, em termos de sustentabilidade, por parte da entidade em causa. Paralelamente, a Sociedade Gestora poderá participar em processos onde a sua atividade de gestão de Fundos de Investimento Mobiliários, em articulação com outros investidores internacionais, identifique empresas que coincidentemente detenham investimentos da Sociedade Gestora e sejam arrendatárias na atividade do OIC.

Qual foi o compromisso assumido em termos de taxa mínima de redução do âmbito dos investimentos considerados antes da aplicação dessa estratégia de investimento?

Decorrente da estratégia seguida na gestão do OIC, tendo em vista a obtenção de um nível de retorno positivo, ajustado pelo risco, é expectável que as melhorias nos indicadores de sustentabilidade do OIC resultem, por um lado, dos esforços de investimento realizados pela Sociedade Gestora, para a melhoria do perfil de sustentabilidade dos seus imóveis, e por outro, dos efeitos da estratégia de sustentabilidade da Sociedade Gestora expressa na sua Política de Investimento Socialmente Responsável, nomeadamente com a integração de fatores de

sustentabilidade na seleção de imóveis e com o envolvimento estabelecido com os *stakeholders* associados à sua atividade.

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

A avaliação do governo societário dos *stakeholders* associados à atividade do Fundo é um elemento incontornável na avaliação global aos imóveis que fazem, ou poderão fazer parte no futuro, do património do OIC. Esta análise tem por base informação não financeira disponibilizada pelas entidades em que o OIC investe, análises efetuadas pela própria Sociedade Gestora e informação disponibilizada por entidades especializadas em análises ESG.

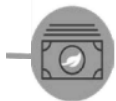
Neste contexto, são avaliados, entre outros, os seguintes aspetos do governo corporativo das sociedades, a propriedade e controlo, a composição do Conselho de Administração, o comportamento corporativo, políticas de remuneração, a ética de negócios e a transparência fiscal.

Em consonância com a abordagem de Envolvimento seguida pela Sociedade Gestora, que consta da respetiva Política de Envolvimento, os temas de governo societário, constituem um dos motivos potenciais para a realização de ações de envolvimento com os *stakeholders* associados à atividade do OIC, no sentido de melhorar eventuais práticas menos adequadas nesta matéria.

As supracitadas ações de Envolvimento, em particular com entidades domiciliadas fora do território nacional são realizados tipicamente com o apoio de um fornecedor com experiência e méritos reconhecidos nesta temática, cujos serviços a Sociedade Gestora contratualizou.

Na eventualidade de o Fundo vir a realizar um investimento numa Sociedade, conforme previsto na sua Política de Investimento, será conduzida uma avaliação do alinhamento entre os procedimentos internos da Sociedade analisada e os normativos internos da Sociedade Gestora, abrangendo as diversas dimensões associadas ao governo societário.

No que respeita a eventuais investimentos em OIC imobiliários geridos por outras Sociedades Gestoras, essa avaliação será assegurada mediante a seleção de fundos classificados nos termos do Artigo 8.º ou do Artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088.



Que alocação de ativos está prevista para este produto financeiro?

A **alocação dos ativos** descreve a quota-parte dos investimentos em ativos específicos.

As atividades alinhadas pela taxonomia são expressas em percentagem:

- do **volume de negócios**, refletindo a parte das receitas provenientes das atividades verdes das sociedades beneficiárias do investimento
- das **despesas de capital** (CapEx), mostrando os investimentos verdes realizados pelas empresas beneficiárias do investimento, p.ex: com vista à transição para a economia verde.
- das **despesas operacionais** (OpEx), refletindo as atividades operacionais verdes das empresas beneficiárias do investimento.

A seleção de imóveis deste OIC enquadra-se numa lógica de avaliação fundamental, com tradução numa expectativa de retorno ajustado por risco positiva, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora. No processo de avaliação dos imóveis são incorporados fatores de sustentabilidade em paralelo com a incorporação de fatores de análise financeira tradicionais.

Nesse contexto, decorrente da estratégia seguida na gestão do OIC, tendo em vista a obtenção de um nível de retorno positivo, ajustado pelo risco, da estrutura de investimentos do OIC constarão investimentos em imóveis sobre os quais a Sociedade Gestora considera que as suas atividades promovem objetivos ambientais e/ou sociais¹⁴, numa exposição não inferior a 25% do valor do OIC. A exposição restante enquadrar-se-á na categoria #2 Outros;

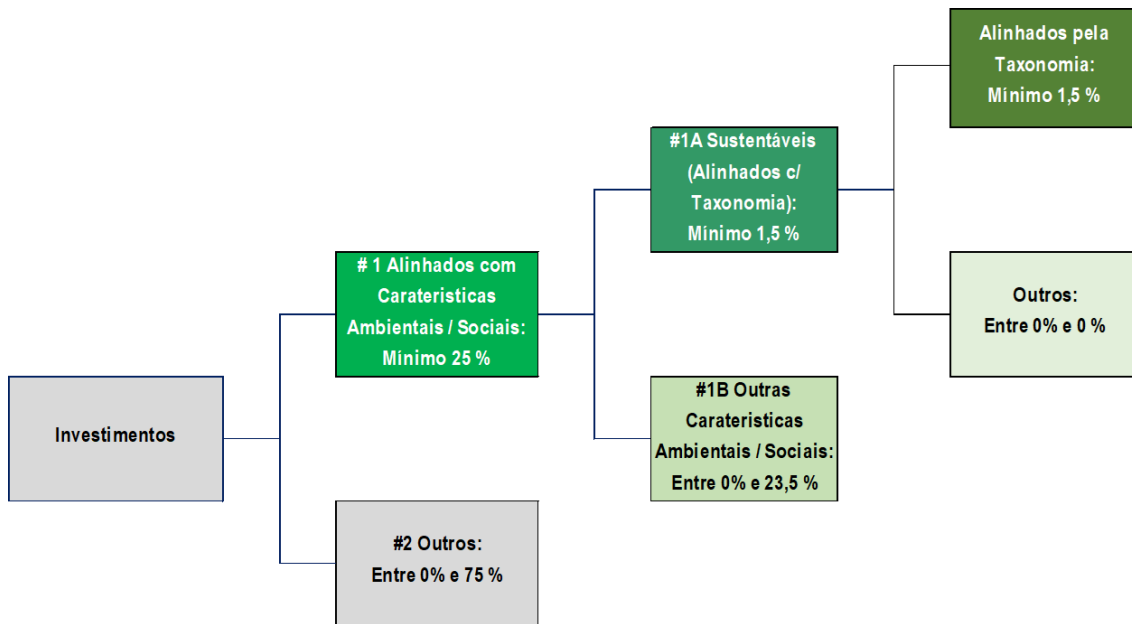
Em paralelo, embora o OIC não tenha como objetivo o investimento sustentável, atendendo à especificidade da sua estratégia e ao seu objetivo, investirá parcialmente em imóveis considerados “Sustentáveis” de acordo com a categoria #1A.

O OIC realizará investimentos em imóveis sustentáveis, numa exposição não inferior a 1,5% do ativo total do Fundo, aos quais estará associada uma proporção¹⁵ de investimentos alinhada com a taxonomia não inferior a 1,5%.

Tendo em conta este enquadramento, a abordagem seguida é esquematizada da seguinte forma:

¹⁴ De acordo com o enquadramento adotado pela Sociedade Gestora, para a classificação dos imóveis, no que se refere à sustentabilidade, explicitado na questão “... Quais são os indicadores de sustentabilidade utilizados para avaliar a realização de cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro...” deste documento.

¹⁵ 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.



Fonte: Caixa Gestão de Ativos

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

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

A categoria #1 Alinhados com características A/S abrange:

- A subcategoria #1A Sustentáveis abrange os investimentos sustentáveis com objetivos ambientais alinhados com a taxonomia da UE.
- A subcategoria #1B Outras características A/S abrange os investimentos alinhados com características ambientais ou sociais que não são qualificados como investimentos sustentáveis.

A decomposição dos ativos esquematizada, e respetivos valores obedece à metodologia de cálculo descrita no Regulamento Delegado (UE) 2022/2018.

Os ativos não classificados como sustentáveis, obedecem à abordagem de sustentabilidade seguida pela Sociedade Gestora, observando naturalmente as salvaguardas mínimas em matéria ambiental e social, de acordo com o definido na legislação.

De que forma a utilização de derivados contribui para alcançar as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?

Conforme expresso na sua Política de Investimento, o OIC pode utilizar pontualmente instrumentos financeiros derivados negociados em mercados regulados para cobertura

do património do OIC e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo, com o propósito de garantir uma gestão mais eficiente do mesmo.

Neste contexto, a Sociedade Gestora, considera que neste estágio de desenvolvimento os derivados existentes com um perfil sustentável, não apresentam ainda um grau de desenvolvimento e massificação no mercado que aconselhe o seu recurso como alternativa viável aos índices generalistas.

Não obstante o exposto, a Sociedade Gestora tem verificado uma evolução positiva na avaliação global em termos de sustentabilidade nomeadamente dos índices de taxa de juro e por inerência dos derivados associados, pelo que não estará em causa um impacto negativo material associado à eventual exposição a derivados cujo subjacente não seja explicitamente sustentável.

Em que medida, no mínimo, estão os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental alinhados com a Taxonomia da UE?

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 dos supracitados critérios, o OIC observará uma proporção¹⁶ mínima de 1,5% a investimentos sustentáveis alinhados com objetivos ambientais, de acordo com o Regulamento da Taxonomia (UE).

O produto financeiro investe em atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou a energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE¹⁷?

Para cumprir a taxonomia da UE, os critérios aplicáveis ao **gás fóssil** incluem limitações das emissões e a transição para energias renováveis ou combustíveis hipercarbónicos até ao final de 2035. No que respeita à **energia nuclear**, os critérios incluem normas exaustivas em matéria de segurança e de gestão dos resíduos.

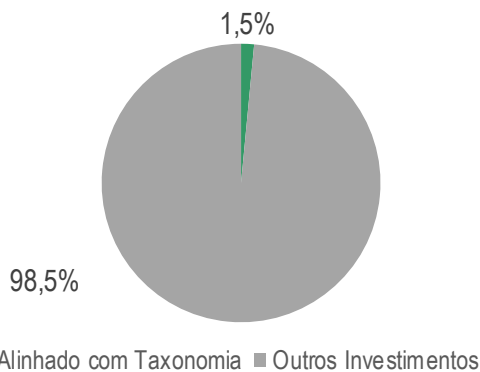
¹⁶ De acordo com o Regulamento de Taxonomia, o cálculo do valor da proporção de investimentos resulta da ponderação do peso dos emitentes alinhados com a Taxonomia no património do OIC multiplicado pelo peso relativo das suas atividades alinhadas com a Taxonomia.

¹⁷ As atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou nuclear só respeitarão a taxonomia da UE se contribuírem para limitar as alterações climáticas («mitigação das alterações climáticas») e não prejudicarem significativamente qualquer objetivo da taxonomia da UE – ver nota explicativa. Todos os critérios aplicáveis às atividades económicas nos domínios do gás fóssil e da energia nuclear que cumprem a Taxonomia da UE são definidos no regulamento Delegado (UE) 2022/1214 da Comissão.

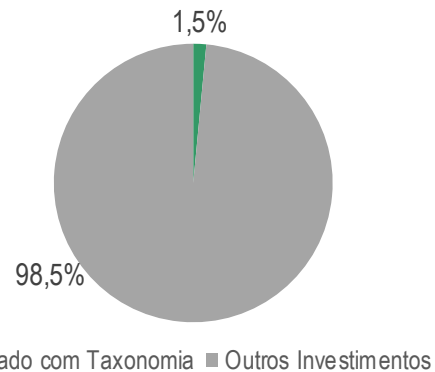
- Sim
 Gás Fóssil Energia Nuclear
 Não

Os dois gráficos que se seguem mostram, a verde, a percentagem mínima de investimentos que estão alinhados com a taxonomia da UE. Uma vez que não existe uma metodologia adequada para determinar o alinhamento pela taxonomia das obrigações soberanas*, o primeiro gráfico mostra o alinhamento da taxonomia em relação a todos os investimentos do produto financeiro, incluindo as obrigações soberanas, enquanto o segundo gráfico mostra o alinhamento pela taxonomia apenas em relação aos investimentos do produto financeiro que não sejam obrigações soberanas.

1. Alinhamento dos Investimentos com taxonomia (incluindo dívida soberana*)



2. Alinhamento dos Investimentos com taxonomia (excluindo dívida soberana*)



Fonte: Caixa Gestão de Ativos

*Para efeitos destes gráficos, as “obrigações soberanas” consistem em todas as exposições a dívida soberana.

A Sociedade Gestora valoriza de igual forma a importância dos referidos objetivos, pelo que a estratégia do Fundo se concentra 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 deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Qual é a percentagem mínima dos investimentos em atividades de transição e capacitantes?

As **atividades capacitantes** permitem diretamente que outras atividades contribuam de forma substancial para um objetivo ambiental.

As **atividades de transição** são atividades para as quais ainda não existem alternativas hipocarbónicas e que, entre outras, apresentam níveis de emissão de gases com efeito estufa que correspondem ao melhor desempenho.

Não aplicável



Qual é a percentagem mínima de investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que não estão alinhados com a taxonomia da UE?

São investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que **não têm em conta os critérios** aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental no âmbito da taxonomia da UE.

Apesar da Sociedade Gestora valorizar a importância das atividades ambientais não alinhadas com a taxonomia da UE, a estratégia seguida na gestão do OIC, em termos de sustentabilidade ambiental, concentra-se em garantir uma exposição global que respeitando os valores de exposição mínima às atividades ambientais de mitigação ou adaptação expressos neste Anexo, os procurem maximizar.

Nesse contexto, o investimento em imóveis não alinhados com a Taxonomia da UE, não assume um carácter fundamental na gestão do OIC, pelo que a sua composição poderá ou não incluir investimento em imóveis com estas características.



Qual é a percentagem mínima de investimentos socialmente sustentáveis?

Apesar da Sociedade Gestora valorizar a importância das atividades sociais, a estratégia seguida na gestão do OIC, em termos de sustentabilidade, concentra-se em garantir uma exposição global que procure maximizar a promoção de características ambientais ou sociais do OIC.

Nesse contexto, a Sociedade Gestora valoriza de igual forma a importância das dimensões referidas da sustentabilidade, pelo que a estratégia do OIC se concentra em garantir uma exposição global alinhada com o propósito de promoção, independentemente da decomposição do mesmo. Assim, o OIC poderá ou não incluir na sua composição imóveis com exposição a atividades socialmente sustentáveis, e nesse sentido a exposição poderá ser nula.



Que investimentos estão incluídos na categoria «#2 Outros», qual é sua finalidade, e foram aplicadas salvaguardas mínimas em matéria ambiental ou social?

Os ativos incluídos na categoria «#2 Outros», tem como propósito garantir uma adequada diversificação, concorrendo para os objetivos do OIC. De acordo com o já explicitado neste Anexo, estão em causa maioritariamente investimentos em imóveis, os quais, não obstante seguirem a abordagem de sustentabilidade da Sociedade Gestora, já explicitada neste Anexo, à data não cumprem integralmente com o nível de exigência preconizado para a promoção das características ambientais e/ou sociais a que o OIC se propõe.



Foi designado um índice de referência específico para determinar se este produto financeiro está alinhado com as características ambientais e/ou sociais que promove?

Os índices de referência são índices utilizados para aferir se o produto financeiro assegura a realização das características ambientais ou sociais que promove.

Não Aplicável.



Onde posso obter mais informações específicas sobre o produto na internet?

www.caixagestaodeativos.pt;

www.cgd.pt;

www.cmvm.pt