

# Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo

Documento Único (Prospecto e Regulamento de Gestão)

**15 de maio de 2025**

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

<b>PARTE I - INFORMAÇÃO GERAL.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....</b>	<b>4</b>
1. O OIC .....	4
2. A sociedade gestora .....	4
3. As entidades subcontratadas .....	6
4. O depositário .....	7
5. As entidades comercializadoras.....	8
6. O auditor .....	8
7. Avaliadores externos .....	8
8. Consultores externos .....	10
<b>CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....</b>	<b>11</b>
1. Política de investimento do OIC .....	11
2. Parâmetros de referência (benchmarks) .....	12
3. Limites ao investimento .....	12
4. Técnicas e instrumentos de gestão.....	13
5. Características especiais do OIC .....	14
6. Valorização dos ativos .....	15
7. Custos e encargos .....	16
8. Política de distribuição de rendimentos.....	19
9. Exercício dos direitos de voto .....	20
<b>CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO .....</b>	<b>21</b>
1. Características gerais das unidades de participação .....	21
2. Valor da unidade de participação.....	21
3. Condições de subscrição e de resgate .....	22
4. Condições de subscrição .....	23
5. Condições de resgate .....	23
6. Condições de transferência .....	24
7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação .....	24
8. Admissão à negociação .....	25
<b>CAPÍTULO IV CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO V DIREITOS DOS PARTICIPANTES.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO VI OUTRAS INFORMAÇÕES .....</b>	<b>28</b>



<b>PARTE II - INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES .....</b>	<b>29</b>
1. Outras informações sobre a sociedade gestora .....	29
2. Política de remuneração .....	32
<b>CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....</b>	<b>32</b>
1. Valor da unidade de participação .....	32
2. Consulta da carteira .....	33
3. Documentação .....	33
4. Relatórios e contas .....	33
<b>CAPÍTULO III EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO OIC.....</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO IV PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC .....</b>	<b>36</b>
<b>CAPÍTULO V REGIME FISCAL.....</b>	<b>37</b>

# 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.

A data da última atualização do presente documento foi em 15 de maio de 2025.

O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2024 era de 13.810.

### 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, Política de Envolvimento e da Política de Exercício dos Direitos de Voto, que estão disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos ([www.caixagestaodeativos.pt](http://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 respectivas 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 respectiva 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, n.º 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 Caixa Directa através da linha telefónica (217900790\*) e no serviço CaixaDirecta On-line através da Internet em [www.cgd.pt](http://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 BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, nº 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, registada na CMVM com o nº 20161384 e representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca (ROC n.º 949).

## 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

<b>Denominação</b>	<b>Nº de registo CMVM</b>
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 <sup>a</sup>	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 <sup>a</sup>	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 <sup>a</sup>	PAI/2013/0102
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda <sup>a</sup>	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

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

Para a realização eficaz dos objetivos 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 gestão do património imobiliário do OIC irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social.

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

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.

De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, a gestão dos investimentos do presente OIC tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governo societário.

No momento atual, o OIC não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Investimento Socialmente Responsável da Caixa Gestão de Ativos e por conseguinte enquadra-se no artigo 6º do referido regulamento.

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

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

## 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 75% 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 das unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário não pode representar mais de 25% do ativo total do OIC.

O valor dos imóveis arrendados ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do OIC.

O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem

em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva, não pode superar 20% do ativo total do OIC.

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

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

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

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

## 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 por participante durante a janela de resgate ordinária exceda 5,0% do total de unidades de participação em circulação do OIC a entidade responsável pela gestão poderá aplicar a esse participante 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](http://www.cmvm.pt)), no site da Entidade Gestora ([www.caixagestaodeativos.pt](http://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 e/ou originado pela fragilidade no governo interno das sociedades emitentes dos ativos financeiros. Não sendo um impacto segregável ou autónomo, materializa-se essencialmente como risco de mercado e/ou risco de crédito.

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

CUSTOS	% DA COMISSÃO
Outros Encargos <sup>5</sup>	

Notas:

- <sup>1</sup> O proveito proveniente das comissões de Subscrição e de Resgate do OIC reverterá a favor da Entidade Comercializadora do OIC.
- <sup>2</sup> 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).
- <sup>3</sup> O OIC remunera a entidade comercializadora de acordo com a repartição prevista no ponto 7.2.1.
- <sup>4</sup> 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).
- <sup>5</sup> 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 (com referência a 2024)

<b>TAXA DE ENCARGOS CORRENTES</b>	<b>1,0481%</b>
-----------------------------------	----------------

Custos	Valor (Euros)	% VLGF
Comissão de Gestão	5.358.917	0,8304%
Comissão de Depósito	673.250	0,1043%
Taxa de Supervisão	208.976	0,0324%
Custos de Auditoria	45.328	0,0070%
Custos de Research	0	0,0000%
Imposto de Selo sobre o valor do OIC	325.088	0,0504%
Outros Custos Correntes	152.057	0,0236%
<b>TOTAL/TAXA DE ENCARGOS CORRENTES</b>	<b>6.763.616</b>	<b>1,0481%</b>

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 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%.
- 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 manutenção e/ou benfeitorias em imóveis e equipamentos do OIC;
- b) Despesas relativas a avaliações patrimoniais, realizadas por conta do OIC, de ativos da sua carteira ou de ativos em estudo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o OIC e desde que seja concretizada a operação;
- 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*.

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.

#### **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](http://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 2025:

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)
Caixagest Energias Renováveis 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 2025 - 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 Junho 2025 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações Outubro 2025 - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	OICVM
Caixa Obrigações Janeiro 2026 - 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
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@cqd.pt](mailto:cxg@cqd.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](http://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](http://www.cgd.pt).

É ainda publicado diariamente no sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)) e no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos ([www.caixagestaodeativos.pt](http://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](http://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](http://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](http://www.cmvm.pt)), dando conta de que se encontram à disposição para consulta.

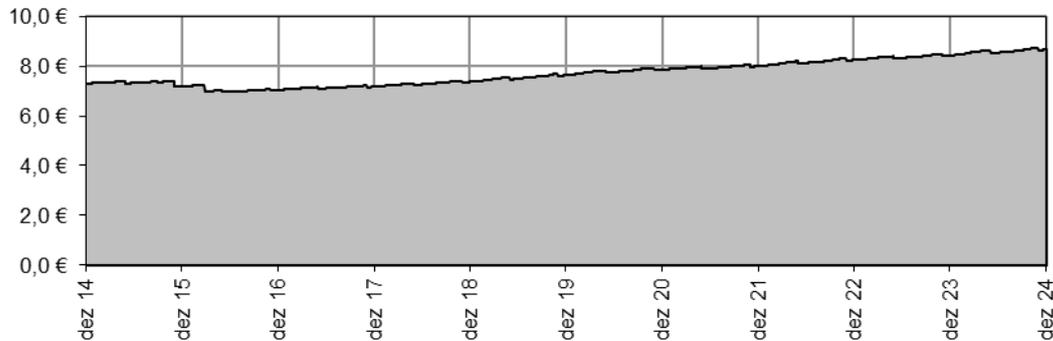
## 4. Relatórios e contas

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.

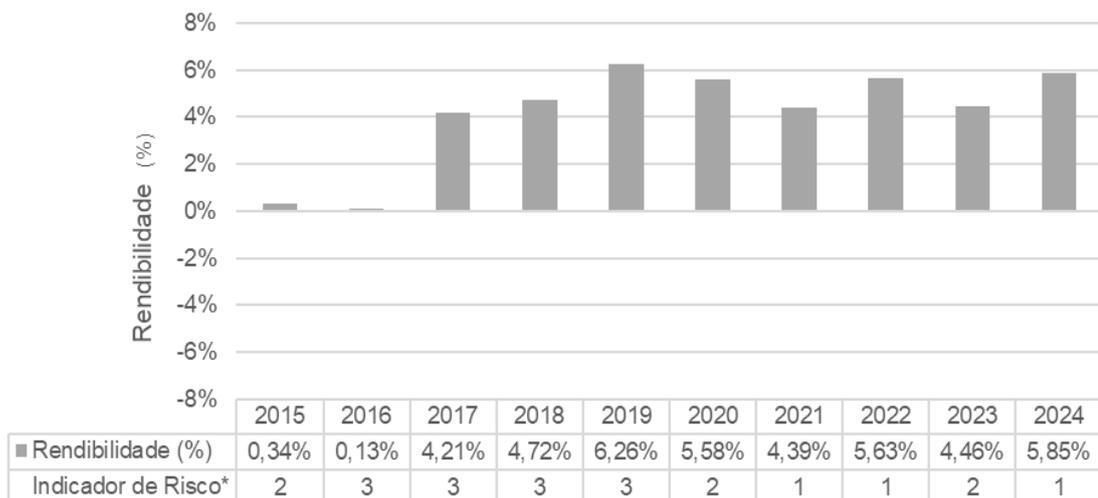
Encontram-se à disposição para consulta em todos os locais de comercialização e no sítio da internet da sociedade gestora ([www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt)) e entidade comercializadora ([www.cgd.pt](http://www.cgd.pt)), sendo enviado sem encargos aos participantes que o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

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



## **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, embora não promovendo estas características, considerem integrar, na sua composição, ativos com preocupações ambientais, sociais e de governo societário e iv) possuam uma atitude de média ou elevada tolerância em relação ao risco. O Investidor deverá estar disposto a permanecer investido no horizonte temporal mínimo recomendado de 5 anos (longo prazo).

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;
- A partir de 29 de junho 2024, no seguimento da entrada em vigor da Lei n.º 31/2024, de 28 de junho, os rendimentos de mais-valias (resgates e transmissões onerosas) sujeitos a tributação (quer por retenção na fonte, quer por tributação autónoma), 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%

\* Taxa idêntica no caso das alienações onerosas quando o participante não opte pelo englobamento de todos os rendimentos da categoria G.

## 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 liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final;
- Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de Unidades de Participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.
- Não residentes
- Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.

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

#### 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%.