



PROSPETO

CA IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO
ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO
ABERTO

Data de Atualização: 02 de Maio de 2024

A autorização do OIA Imobiliário pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

PARTE I REGULAMENTO DE GESTÃO

CAPÍTULO I Informações gerais sobre o Fundo, a entidade responsável pela gestão e outras entidades

1. O Fundo

- a) A denominação do Fundo é "CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto",
O Fundo foi constituído como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, tendo sido posteriormente autorizada a sua transformação em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto. Por não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de 14 de Novembro de 2012 foram criadas duas classes de unidades de participação, a classe A destinada aos investidores qualificados e a classe B destinada aos investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código do Mercado de Valores Mobiliários, tendo a classe B uma garantia de capital e rendimento prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL. O Fundo foi objeto de cisão simples, com efeitos a 30 de Dezembro de 2013, tendo o respetivo património sido dividido em duas partes, uma composta pela totalidade dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo à Caixa Económica Montepio Geral e ao Montepio Investimento, S.A. (anteriormente denominado Finibanco, S.A.), a qual deu origem à constituição de um novo Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, e outra por todos os demais ativos, imobiliários e não imobiliários que constituem o património da Fundo à data da cisão, denominados “Ativos Caixa Agrícola”.
O Fundo mantém a sua existência jurídica e todos os seus ativos não destacados por força da cisão referida no parágrafo anterior.
Actualmente a actividade do fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regime da Gestão de Activos (adiante designado RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, pelo Regulamento 07/2023 da CMVM e pelo seu Regulamento de Gestão.
- c) A constituição do Fundo CA Imobiliário foi autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 02 de Junho de 2005, com uma duração inicial de 3 (três) anos.
- d) O Fundo iniciou a sua actividade em 01 de Setembro de 2005. Inicialmente era um OIA Imobiliário Fechado, com uma duração inicial de 3 (três) anos. Por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, dada em 12 de Abril de 2006, o Fundo transformou-se em Fundo Especial de Investimento Aberto em 19 de Junho de 2006.
- e) A data da última actualização do Regulamento de Gestão foi 02 de Maio de 2024.
- f) O número de participantes do Fundo em 31 de Março de 2024 é de 2 na Categoria A, 44 na Categoria B e 1 na Categoria A1.

2. A Entidade responsável pela gestão

- a) A partir de 1 de fevereiro de 2023 o Fundo passou a ser gerido, por mandato dos participantes que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e que se mantém até essa participação subsistir, pela CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A., com sede na Rua de Campolide, n.º 372, 1º dto, 1070 - 040 Lisboa.
- b) A Entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de EUR 1.000.000,00.
- c) A Entidade responsável pela gestão constituiu-se em 2 de fevereiro de 1989, tendo obtido a autorização para a gestão de Organismos de Investimento Colectivo em Valores Mobiliários em 29 de julho de 1991 e autorização para a gestão de Organismos de Investimento Alternativo (OIA) em 19 de fevereiro de 2019 e encontra-se registada na CMVM, com o número 188.

- d) Desde a sua constituição até 1 de fevereiro de 2023, o Fundo foi gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 LISBOA, constituída em 6 de julho de 1991, estando registada na CMVM desde 5 de janeiro de 1996, com o número 249.
- e) Compete à Entidade responsável pela gestão a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:
- i) Comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da lei e do presente Prospeto no qual se inclui o Regulamento de Gestão possam integrar o património do Fundo, outorgando as respectivas escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, arrendamento e outros, em integral respeito pela política de investimento;
 - ii) Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
 - iii) Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado imobiliário, de acordo com os condicionalismos legais;
 - iv) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais em matéria de endividamento, quanto à obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - v) Deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;
 - vi) Representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a ativos que façam parte do património sob gestão;
 - vii) Selecionar as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;
 - viii) Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das respectivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos legais;
 - ix) Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as unidades de participação no Fundo;
 - x) Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na Lei e no presente Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada e fornecendo quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;
 - xi) Manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;
 - xii) Elaborar e publicar um relatório anual da atividade e contas do Fundo;
 - xiii) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário, com as entidades Comercializadoras das unidades de participação do Fundo e com os participantes do Fundo;
 - xiv) Definir, em estreita colaboração com as entidades comercializadoras, a política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização das unidades de participação do Fundo;
 - xv) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo;
 - xvi) Controlar e supervisionar a atividade dos peritos avaliadores de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto, (i) às respetivas conclusões, (ii) à adequação dos métodos utilizados face à classificação contabilística do imóvel e (iii) eventuais limitações que possam ter impacto no valor das avaliações;
 - xvii) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - xviii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
 - xix) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - xx) Registrar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.

- f) No exercício das suas atribuições, a Entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações proibidas ou condicionadas, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor das unidades de participação do Fundo e uma adequada defesa dos interesses dos respetivos participantes.
- g) A Entidade responsável pela gestão responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- h) A Entidade responsável pela gestão indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento nº 7/2023 da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente, (a) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, (b) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates e (c) Cobrança de quantias indevidas.
- i) A entidade responsável pela gestão, obtido o acordo do Depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, pode ser substituída mediante requerimento da Entidade Gestora e autorização da CMVM

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade responsável pela gestão para qualquer tipo de prestação de serviços a este Fundo.

4. O depositário

- a) O Depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, n.º 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros) Variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 501464301 que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 17 de Novembro de 1995 sob o n.º 137.
- b) Ao Depositário compete, designadamente as seguintes funções:
 - i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Entidade responsável pela gestão, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo.
 - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:
 - a) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, compete ao depositário guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que lhe possam ser fisicamente entregues, assegurando que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros são registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao Fundo;
 - b) No que respeita aos demais ativos, compete ao Depositário verificar, de acordo com a documentação e informação facultada pela Entidade responsável pela gestão e, caso disponíveis, com base em comprovativos externos, que o Fundo é titular de direitos sobre os referidos ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo atualizado dos ativos.
 - iii. Executar as instruções da Entidade responsável pela gestão, excepto se as mesmas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

- v. Promover o pagamento aos participantes do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
 - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
 - viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente (i) quanto à respetiva política de investimentos, incluindo a aplicação de rendimentos, (ii) à política de distribuição de rendimentos, (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao regate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação, e (IV) à matéria de conflito de interesses;
 - ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
 - x. Informar imediatamente a Entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a Entidade responsável pela gestão possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
 - xi. Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.
- c) O Depositário responde perante a Entidade responsável pela gestão e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.

5. As entidades comercializadoras

- a) As entidades responsáveis pela colocação das Unidades de Participação do Fundo junto dos investidores são a Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, n.º 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros) Variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 501464301 e as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, atuando como agentes da primeira.
- b) As Unidades de Participação do Fundo, são comercializadas em todas as agências da Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L. e nas sedes e agências das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, que ocorrem com uma periodicidade mínima de doze meses, e ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, se aplicável, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS	CMVM - Nº de Registo
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
BENEGE - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda.	PAI/2011/0119
BRICK - Serviços de Engenharia	PAI/2009/0048
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS	CMVM - Nº de Registo
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Custo Marginal, Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda	PAI/2013/0068
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054
JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) - Sociedade Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda,	PAI/2006/0009
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2009/0049
LUSOVAL - Avaliação de Património, Lda	PAI/2005/0012
MORE VALUE - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
NOVAVAL - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda	PAI/2003/0050
REVC - Real Estate Valuers And Consultants, Lda	PAI/2013/0102
ROCKVALUE - Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
SAVILLS PORTUGAL - Consultoria Lda	PAI/2006/0004
TERRAVAL – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005

7. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, S.R.O.C., Lda. com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º. Div. 1, 4050-610 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas n.º 498 e na CMVM com o número 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

CAPÍTULO II Política de investimento do património do Fundo e política de rendimentos

1. Política de investimento do Fundo

1.1. Política de Investimento

- a) O objetivo do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária, nem de tipologia de imóveis.
- b) O Património do Fundo destina-se a ser aplicado predominantemente na aquisição de bens imóveis de empresas que estejam em processos de reestruturação nomeadamente financeira, resultantes de processos de negociação de crédito ou adquiridos por Instituições de Crédito em reembolso de crédito próprio, concedidos, maioritariamente, pelos participantes da Classe A e da Classe A1. Neste

sentido a política de investimento será maioritariamente orientada para a aquisição de imóveis que não asseguram um retorno periódico.

O património do Fundo será gerido numa perspetiva de maximização dos valores no longo prazo através de projetos de reestruturação, de construção, se aplicável, de promoção, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação e da legalização administrativa de imóveis em carteira, assente numa perspetiva de geração de mais-valias através da alienação dos mesmos.

O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário Abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias.

O Fundo não privilegiará o investimento em qualquer tipo de ativo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis.

O Fundo poderá investir um valor máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor do ativo total do Fundo em prédios rústicos.

A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OICVM/OIA de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

- c) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal, podendo ainda o Fundo investir em imóveis noutros Estados da União Europeia e OCDE. A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, não privilegiando qualquer segmento específico do mercado imobiliário, nem qualquer zona geográfica específica.
- d) A CA Gest integrada no Grupo Crédito Agrícola tem noção da responsabilidade implícita ao nível da adopção de comportamentos socialmente responsáveis e reforça a importância estratégica que a incorporação de factores ESG ("Environmental, Social and Governance") assume no processo de investimento deste Organismo de Investimentos Alternativo ("OIA").

Apesar de o OIA não ser um Fundo de artigo 8º ou artigo 9º, conforme disposto no Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, a Sociedade Gestora no âmbito da sua actividade de gestão observará a Política ESG, a Declaração sobre os Principais Impactos Negativos das decisões de investimento sobre os factores de Sustentabilidade e a Política de Metodologia de Investimento, tudo normativos internos afectos à Sustentabilidade, conforme divulgação no seu site em www.cagest.pt.

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 sector dos serviços financeiros, a Sociedade responsável pela gestão informa que a gestão dos investimentos do presente fundo se enquadra no artigo 6º ("Transparência no que diz respeito à integração dos riscos em matéria de sustentabilidade") do referido Regulamento UE.

Assim, a CA Gest no exercício da gestão do OIA executará a efectiva gestão do risco ESG através do escrutínio do processo de investimento e monitorização contínua do mesmo, assegurando o cumprimento dos normativos acima referidos com o objectivo de executar uma criteriosa gestão de risco do investimento responsável do OIA.

1.2. Parâmetro de Referência (benchmark)

Na gestão do Fundo, a Entidade responsável pela gestão não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

1.3.1 A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;

- b) O investimento em prédios rústicos não pode representar mais de:
 - i. 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente e;
 - ii. 30% (trinta por cento) do ativo total do Fundo em municípios ou circunscrições territoriais equivalentes contíguos. Estes limites serão alargados para os 50% (cinquenta por cento) caso o Fundo tenha efetuado seguro que cubra o respectivo património;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo;
- e) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- f) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo sempre que a contraparte ou contrapartes sejam:
 - i. A Sociedade Gestora;
 - ii. Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade responsável pela gestão;
 - iii. Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade responsável pela gestão, ou as Entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - iv. Entidades em que a Entidade responsável pela gestão, 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;
 - v. O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas i) a iv);
 - vi. Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - vii. 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.
- g) O OIA só pode adquirir unidades de participação de OIA Imobiliários abertos ou admitidos à negociação em mercado regulamentação ou em sistema de negociação ou em sistemas de negociação multilateral.
- h) O património do Fundo pode integrar a participação em sociedades imobiliárias:
 - i. Cujo objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelo fundo;
 - ii. Cujo ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do OIA Imobiliário;
 - iii. Que não possua participações sociais em quaisquer outras sociedades;
 - iv. Que tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o respetivo fundo pode investir;
 - v. Cujas contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao do fundo em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
 - vi. Que se comprometa contratualmente com a sociedade gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM; e
 - vii. Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável ao Fundo, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- e) O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total, desde que seja manifestamente essencial à sua atividade e o mesmo se revista carácter não permanente.

- f) Para efeitos do disposto na alínea c), constitui um imóvel, o conjunto das frações autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.
- g) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do seu ativo total.

1.3.2 Os limites referidos nas alíneas a), c) d), e), são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do nº 1.3.1 desde que a Entidade responsável pela gestão obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação da CMVM.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.
- b) Não recorrendo o à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes não são aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.

3. Valorização dos Ativos

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIA Imobiliário pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIA Imobiliário é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira do Fundo.
- b) O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do OIA Imobiliário e o valor da carteira corresponde às dezassete horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

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

- a) Sem prejuízo do disposto na alínea m) infra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros OIA Imobiliários ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal são valorizados no ativo do OIA Imobiliário na proporção da parte por este adquirida.
- c) Os imóveis adquiridos por permuta são valorizados no ativo do OIA Imobiliário pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo do OIA Imobiliário e aquele que figura no respetivo passivo.
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: a) O organismo de investimento coletivo:
 - i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;
- e) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável.

- f) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- g) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- h) Os imóveis que integrem o património do OIA Imobiliário estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima correspondente à periodicidade do resgate das unidades de participação do Fundo, a qual é de doze meses, sendo ainda necessário realizar-se avaliações nas seguintes situações:
 - i. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - ii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iii. Previamente à fusão e cisão do OIA Imobiliário de Investimento, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção dos efeitos da fusão.
- i) As unidades de participação em OIA Imobiliários Abertos que integrem o património do OIA Imobiliário são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade responsável pela gestão, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- j) Os restantes ativos, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, 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 as metodologias previstas nos Artigos 30.º e 31.º do Regulamento nº 7/2023 da CMVM.
- k) O valor da unidade de participação do Fundo, calculado em cada valorização poderá ser superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é em função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
- l) As unidades de participação do OIA Imobiliário das classes A, B, A1 e B1 têm sempre o mesmo valor, sem prejuízo da garantia que as unidades de participação da classe B e da classe B1 gozam nos termos do Ponto 5 do Capítulo III da Parte I do presente Prospeto.
- m) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo, e até que ocorra a avaliação seguinte.

4. Comissões e encargos a suportar pelo OIA Imobiliário

O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira independentemente do seu pagamento.

A dedução a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

- a) Dedução ao património do organismo de investimento coletivo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

Tabela de Encargos

CUSTOS		% DA COMISSÃO
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE		
Comissão de subscrição		0%
Comissão de resgate	<ul style="list-style-type: none"> • Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado; • Unidades de Participação da classe B e B1: <ol style="list-style-type: none"> a) 3% (três por cento) para unidades de participação detidas há menos de 3 (três) anos; b) 1,5% (um e meio por cento) para unidades de participação detidas há 3 (três) ou mais anos e menos de 4 (quatro) anos; c) Não haverá qualquer comissão de resgate para unidades de participação detidas por um Participante há 4 (quatro) ou mais anos 	
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO		
Comissão de gestão		
Componente fixa (taxa anual)		2%
Componente variável		Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada Valorização, de acordo com a seguinte fórmula: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$
Comissão de depósito (taxa anual)		0,25%
Taxa de supervisão (taxa mensal)		0,0026%
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)		Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do fundo, comissões bancárias, impostos e taxas

Tabela de Encargos Correntes durante o ano de 2023

Encargos	Valor	% VLGF (*)
Comissão de Gestão (Fixa)	2 223 675	2,08%
Comissão de Depósito	277 959	0,26%
Taxa de Supervisão	33 040	0,03%
Custos de Auditoria	18 450	0,02%
Gastos com a avaliação de imóveis	389 074	0,36%
Imposto do selo sobre VLGF	51 299	0,05%
TOTAL DE ENCARGOS CORRENTES	2 993 497	2,80%

4.1 Comissão de Gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade a Entidade responsável pela gestão, receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:

COMPONENTE FIXA - Taxa nominal de 2% (dois por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo e cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;

COMPONENTE VARIÁVEL - Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$.

- b) A comissão será calculada diariamente tendo por base o património líquido do Fundo, e cobrada anualmente até ao último dia útil de janeiro do ano subsequente.

4.2 Comissão de depósito

- a) Pelo exercício da sua atividade o Depositário receberá do Fundo uma comissão equivalente a uma taxa nominal anual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento).
- b) A Comissão de depósito é calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo.
- c) A Comissão de depósito é cobrada trimestralmente até ao último dia útil do mês seguinte.

4.3 Outros encargos

Para além da Comissão de Gestão e da Comissão de Depósito, constituem encargos do Fundo, os seguintes:

- a) Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;
- b) Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
- c) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;
- d) Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- e) Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
- f) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- g) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária de activos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
- h) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- i) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- j) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- k) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- l) Comissões bancárias que não sejam devidas ao depositário do Fundo de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- m) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- n) Taxa de supervisão do Fundo de Investimento devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,0260 (zero vírgula zero duzentos e sessenta) por mil do valor líquido global do Fundo;
- o) Contribuições para despesas de condomínio relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário;
- p) Outros custos devidamente documentados diretamente conexos com o património do Fundo e outros definidos no Regulamento nº 7/2023 da CMVM.

5. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, e nesse sentido, é um fundo de capitalização. Os rendimentos do Fundo não são distribuídos.

CAPÍTULO III - Unidades de participação e condições de subscrição e resgate

1. Características Gerais das Unidades de Participação

1.1 Definição

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

1.2 Formas de representação

- a) As unidades de participação da classe A e A1 da classe B e B1 adoptam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.
- b) O Fundo é composto por quatro classes distintas de Unidades de Participação:

i. **Unidades de participação da Classe A**

As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente, nos termos do disposto no Ponto 3.1 alíneas b) e d) (Condições de Resgate) do presente Prospeto.

ii. **Unidades de participação da Classe A1**

As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual, nos termos do ponto 3.1 alínea b) e e) (Condições de Resgate) do presente Prospeto.

iii. **Unidades de participação da classe B**

As unidades de participação da classe B são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e podem ser resgatadas mensalmente, nos termos do disposto no Ponto 3.1 alíneas b) e d) (Condições de Resgate) do presente Prospeto.

iv. **Unidades de participação da classe B1**

As unidades de participação da classe B1 são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual, nos termos do ponto 3.1 alínea b) e e) (Condições de Resgate) do presente Prospeto.

A partir do dia 26 de Setembro deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A e B, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1 e B1.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor das unidades de participação do Fundo para efeitos de constituição do mesmo, foi de 10 Euros (dez Euros) cada uma.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor da Unidade de Participação, para efeitos de subscrição das classes A1 e B1, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere. O pedido de subscrição será realizado a preço desconhecido.

2.3 Valor para efeitos de resgate

- a) O valor da Unidade de Participação, para efeitos de resgate das classes A e B, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O pedido de resgate será realizado a preço desconhecido.

- b) O valor da Unidade de Participação, para efeitos de resgate das classes A1 e B1, calculado com referência ao último dia útil do mês de Novembro de cada ano civil, é o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês imediatamente subsequente. O pedido de resgate será realizado a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

- a) A periodicidade das subscrições será mensal, sem prejuízo de existirem recolha de pedidos de subscrição diariamente.
- b) A periodicidade dos resgates será:
Mensal – para as unidades de participação das classes A e B;
Anual – para as unidades de Participação das Classes A1 e B1, podendo as unidades de participação ser resgatadas na data de referência de 30 de Novembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.
- c) O valor do resgate terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil do referido mês.
Os pedidos de subscrição das unidades de participação da classe A1 e B1 terão que ser efetuados até às dezasseis horas do último dia útil de cada mês, sob pena de apenas serem considerados no mês seguinte, independentemente do canal de comercialização utilizado.
- d) Os pedidos de resgate das unidades de participação das classes A e B poderão ser efetuados em cada dia do mês sendo que, os pedidos efetuados no último dia útil do mês após as dezasseis horas apenas serão considerados no mês seguinte.
- e) Os pedidos de resgate das unidades de participação das classes A1 e B1 terão que ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação à data de referência acima referida.
- f) Até 30 dias depois do pedido de resgate os participantes das classes A1 e B1 podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.

- 3.2 Os participantes das classes A1 e B1 apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

3.3 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Excepcionalmente, e mediante autorização da CMVM, a liquidação dos atos de subscrição das unidades de participação do Fundo poderá ser realizada em espécie o mesmo se verificando para o resgate.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição é de:

- i. 15.000 (quinze mil) unidades de participação tratando-se da subscrição inicial de unidades de participação da classe A1;
- ii. 5.000,00 (cinco mil) unidades de participação tratando-se da subscrição adicional de unidades de participação da Classe A1;
- iii. 100 (cem) unidades de participação, tratando-se da subscrição de unidades de participação da classe B1.

4.2 Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do Fundo, ou seja, no primeiro dia útil de cada mês (desde que efetuada até às dezasseis horas do último dia útil do mês anterior) em que o respetivo valor é, por um lado debitado ao participante que adquire unidades de participação do Fundo e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

5. Condições de Resgate

5.1 Comissões de resgate

No ato de resgate de Unidades de Participação do Fundo é cobrada a seguinte comissão de resgate:

- i. Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;
- ii. Unidades de Participação da classe B e B1:
 1. 3% (três por cento) para unidades de participação detidas há menos de 3 (três) anos.
 2. 1,5 % (um e meio por cento) para unidades de participação detidas há 3 (três) ou mais anos e menos de 4 (quatro) anos.
 3. Não haverá qualquer comissão de resgate para unidades de participação detidas por um Participante há 4 (quatro) ou mais anos.
 4. A comissão de resgate prevista no número 1 e 2 anterior (Unidades de Participação Classe B e B1) só será cobrada nos casos em que o rendimento gerado pelo Fundo permita ao participante obter um rendimento mínimo de 3% depois de cobrada a comissão de resgate e antes de imposto.
 5. Considerando que as unidades de participação do Fundo da Classe B e B1 beneficiam de uma garantia de capital e rendimento, os Participantes titulares desta classe de unidades de participação terão direito a receber um valor correspondente ao montante do capital subscrito, acrescido de um rendimento calculado sobre aquele capital a uma taxa anualizada igual a 3% (três por cento) ao ano, desde a data da subscrição até à data do cálculo das unidades de participação para efeitos de resgate, garantia esta prestada contratualmente pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL.
 6. O valor correspondente ao montante garantido pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL, nos termos do ponto antecedente, será pago sem consideração de comissão de resgate, que não será aplicável nestas situações, nos termos do ponto 4 supra.
 7. A garantia prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL, nos termos dos n.ºs 5 e 6 antecedentes deixa de ser aplicável sempre que a rentabilidade anual do Fundo, antes de comissões a pagar pelo participante, seja igual ou superior a 3% (três por cento).
 8. O montante efetivo a pagar aos participantes ao abrigo da garantia prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL corresponderá à diferença, se positiva, entre o montante garantido e o montante resultante do valor das unidades de participação para efeitos do resgate multiplicado pelo número de unidades de participação resgatadas.
 9. O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica às subscrições feitas após o aumento ter sido autorizado pela CMVM.
 10. O critério de seleção das unidades de participação objeto de resgate baseia-se na antiguidade da subscrição, denominado de “FIFO” ou seja, as primeiras unidades de participação subscritas são as primeiras a serem resgatadas.
 11. A comissão de resgate cobrada nas unidades de participação da classe A, B, A1 e B1 reverte a favor do Fundo.

5.2 Pré-aviso

- O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe A do montante dos valores resgatados, deduzido da comissão de resgate, será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a trinta dias de calendário a contar da data de resgate.
- O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe B dos montantes devidos será efetuado na data do resgate, por crédito na conta DO de cada participante a que esteja associada a conta de títulos em que se encontrem depositadas as unidades de participação a resgatar.
- O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe A1 do montante dos valores resgatados, deduzido da comissão de resgate, será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a trinta dias de calendário a contar da data de referência de resgate.
- O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe B1 dos montantes devidos será efetuado, por crédito na conta DO de cada participante a que esteja associada a conta de títulos em que se encontrem depositadas as unidades de participação a resgatar, no prazo de cinco dias úteis a contar da data de referência para resgate.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação

- a) Quando os pedidos de resgate de Unidades de Participação excederem, num período não superior a cinco dias, 10% do valor líquido global do Fundo de Investimento desde que esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento, a Entidade responsável pela gestão poderá suspender as operações de resgate.
- b) A Entidade responsável pela gestão deve suspender as operações de resgate ou de subscrição quando, apesar de não se verificarem as circunstâncias previstas no ponto anterior, o interesse dos participantes o aconselhe.
- c) Decidida a suspensão, a Entidade responsável pela gestão deve promover a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, de um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.
- d) As suspensões previstas nas alíneas a) e b), as razões que as determinarem, a justificação do interesse dos participantes e, bem assim, a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma devem ser imediatamente comunicadas pela Entidade responsável pela gestão à CMVM.
- e) A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.
- f) A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da Entidade responsável pela gestão, pode, quando ocorram circunstâncias excecionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do Fundo de Investimento ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.
- g) A suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de Unidades de Participação só pode efetuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.

CAPÍTULO IV Direitos e obrigações dos participantes

A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respetiva liquidação financeira.

Os Participantes têm direito nomeadamente a:

- a) Receber um exemplar atualizado das Informações Fundamentais destinadas aos Investidores (IFI) com suficiente antecedência, relativamente à subscrição do Fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter o Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas do Fundo junto da Entidade responsável pela gestão e das entidades Comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- c) Subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da Lei e nas condições constantes dos documentos constitutivos do Fundo, tendo os participantes direito a, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo Fundo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das referidas alterações;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) Serem 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 e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da Unidade de Participação e o prejuízo sofrido pelo participante seja superior a €5,00;
- f) Serem ressarcidos pela Entidade responsável pela gestão em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;
- g) Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores no prazo máximo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
- h) Serem informados, individualmente, sobre:
 - Dissolução;
 - Liquidação do Fundo;
 - Aumento de comissões (subscrição, gestão e depósito);
 - Alteração da política de investimento e de rendimentos;
 - Substituição da Entidade responsável pela gestão ou do Depositário.
- i) A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação dos documentos constitutivos do mesmo, incluindo o Prospeto, no qual se compreende o Regulamento de Gestão, e confere à Entidade responsável pela gestão todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V Condições de liquidação do fundo

- a) Só a Entidade responsável pela gestão poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo.
Tomada a decisão de dissolução, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM.
O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido da Entidade responsável pela gestão, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.

O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade responsável pela gestão, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação que ocorre no momento do pagamento do produto da liquidação aos participantes.

A decisão de dissolução e respetivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas entidades comercializadoras. Durante o período de liquidação:

- i. suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do Fundo;
 - ii. mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;
 - iii. apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação;
 - iv. o Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.
- b) A dissolução por decisão da Entidade responsável pela gestão determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates e a entrada imediata em liquidação.
- c) Os participantes do Fundo não podem exigir a sua liquidação.

CAPÍTULO VI Contratos significativos

- a. A subscrição de unidades de participação das classes B e B1 implica a celebração de um contrato entre cada participante e a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL que assegura, a cada participante titular destas classes de unidades de participação capital e rendimento garantidos, conferindo o direito a receber um valor correspondente ao montante do capital subscrito, acrescido de um rendimento igual a 3% (três por cento) ao ano, calculado desde a data da subscrição até à data do cálculo do valor das unidades de participação para efeitos de resgate.
- b. A Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL procederá à contabilização da garantia relativa ao compromisso irrevogável assumido no âmbito do Contrato de Garantia, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na instrução 23/2004 do Banco de Portugal e de acordo com o seguinte enquadramento: Rubrica 92 - Compromissos perante terceiros
- c. Inclui todos os compromissos assumidos por uma ou mais instituições do grupo sobre operações a realizar numa data futura. Não inclui os compromissos decorrentes da contratação de operações cambiais, de taxa de juro e sobre cotações.

E nas contas 92 - Compromissos perante terceiros

920 – Compromisso irrevogáveis

9201 – Operações a Prazo

9208 – Outros compromissos irrevogáveis

92080 – Residentes

92081 – Não residentes

A Caixa Central procederá, mensalmente, às seguintes contabilizações:

- Registo da garantia relativa ao compromisso irrevogável assumido nos termos da subalínea 5. da alínea ii) do nº 5.1 do Capítulo III da Parte I do presente Prospeto.

- Registo de um passivo (provisão para garantias e compromissos assumidos), pela diferença entre o valor atual da unidade de participação e o valor inicial garantido.
- Registo, em resultados, do reforço ou reposição de provisão constituída.

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, PREVISTO NO Nº 2 DO ARTIGO 53º DO REGULAMENTO DA CMVM N.º 7/2023

CAPÍTULO I Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão e outras entidades

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

a) A composição dos Órgãos Sociais da Entidade responsável pela gestão é a seguinte:

Órgão de Administração:

Presidente	Luís Paulo de Almeida Lagarto
Vogais	Luís Manuel Lopes Carvalho Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge

Órgão de Fiscalização:

Conselho Fiscal

Presidente	Natércia Pires Fernandes Castanheira
Vogais	Celestino Augusto Soares Portela Maria Odete Rodrigues Dias
Suplente	Luís Filipe de Faria Fragoso

ROC	PRICEWATERHOUSECOOPERS & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, LDA
Suplente	Carlos José Figueiredo Rodrigues

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente	José Júlio Faria da Costa
Vice-Presidente	Joaquim Morão Lopes Dias
Secretário	Dora Cristina Rodrigues Gomes Rapaz Coelho

Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da Entidade responsável pela gestão:

Luís Paulo de Almeida Lagarto:

- Vogal do Conselho de Administração de CA CAPITAL, SCR, S.A.

- Gerente da CCCAM Gestão de Investimentos e Consultoria, Unipessoal, Lda
- Presidente da Mesa da Assembleia-Geral da Crédito Agrícola - Seguros e Pensões, SGPS, SA.
- Representante da Crédito Agrícola S.G.P.S. S.A. na Corretaje e Informacion Monetaria y de Divisas, S.A

Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge:

- Gerente da Cardinal Credível Lda
- Gerente da Curiosolabirinto, Lda
- Vogal do Conselho de Administração da HL – Sociedade Gestora do Edifício, S.A.

b) A Entidade responsável pela gestão é detida a 100% e encontra-se em relação de domínio ou grupo com as entidades referidas como “Depositário”, “Entidades Comercializadoras” e, bem assim, os Participantes do Fundo.

c) Fundos geridos pela Entidade responsável pela gestão:

Fundos geridos pela Entidade Responsável pela Gestão a 31 de Dezembro de 2023

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº PARTICIPANTES
IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado	10 896 266.20 €	16
Fundo de Investimento Alternativo de Obrigações Fechado de Subscrição Particular “CA Institucionais”	Fechado Subscrição Particular	Fundo de Investimento Alternativo que investirá predominantemente em obrigações (mínimo 80%)	19 348 122.38€	3
CA Imobiliário – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto	Especial Aberto	Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto	97 974 261.46 €	Categoria A - 2 Categoria B - 44 Categoria A1 - 1

No dia 1 de fevereiro de 2023 a CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A. assumiu a gestão do CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto

d) Para o esclarecimento de quaisquer dúvidas ou obtenção de informações adicionais deverá ser contactada a Entidade responsável pela gestão:

CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A.

Rua de Campolide, n.º 372, 1º dto., 1070 - 040 Lisboa *Telef.: 21 112 92 90/ Fax: 21 112 92 99/*

2. Consultores de investimento

O Fundo não utiliza os serviços de consultores de investimento.

3. Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, S.R.O.C., Lda. com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º. Div. 1, 4050-610 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com

o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas n.º 498 e na CMVM sob o n.º 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

4. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, 1050-138 Lisboa, cujos contactos são os seguintes:

Telefone: 21 317 7000 – Fax: 21 353 7077 – endereço eletrónico: cmvm@cmvm.pt

CAPÍTULO II Divulgação de informação

1. Valor da unidade de participação

- a) A Entidade responsável pela gestão fará publicar mensalmente no sistema de difusão da CMVM o valor da Unidade de Participação.
- b) O valor da Unidade de Participação apurado mensalmente estará disponível diariamente em todos os locais de comercialização.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do Fundo é reportada mensalmente à CMVM, podendo ser consultada no seu sistema eletrónico de difusão de informação, com referência ao último dia de cada trimestre.

3. Documentação do Fundo

- a) Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades comercializadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.

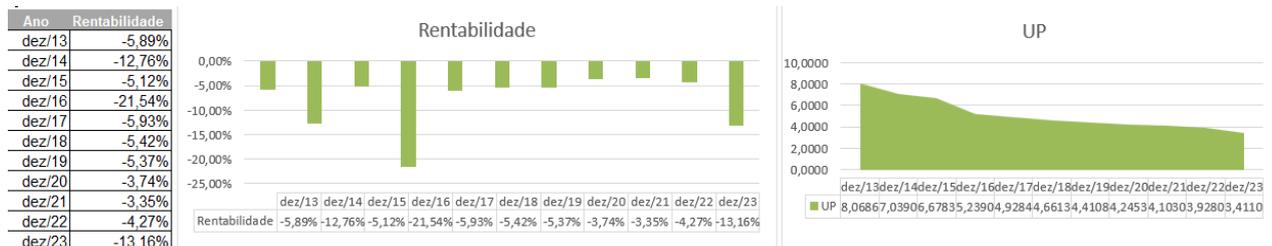
A Entidade responsável pela gestão publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual e Semestral do Fundo.

4. Relatório e Contas do Fundo

- a) As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e as semestrais a 30 de Junho.
- b) A Entidade responsável pela gestão disponibilizá-las-á nos quatro e dois meses, respetivamente, subsequentes àquelas datas. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Entidade responsável pela gestão, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos valores do Fundo.
- c) Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade responsável pela gestão, da Entidade Depositária e dos comercializadores.

CAPÍTULO III Evolução histórica dos resultados do fundo

a) Evolução da Unidade de Participação, Rendibilidade e risco históricos



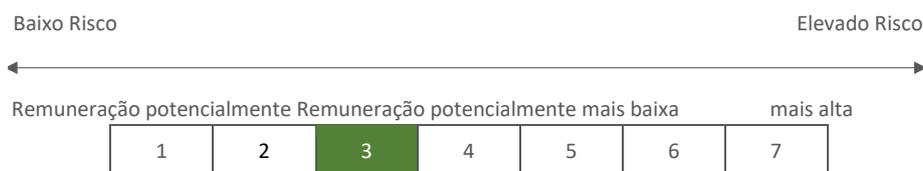
b) As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura, uma vez que o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo/baixo) e 7 (risco máximo/muito alto).

As rendibilidades aqui divulgadas não incluem a comissão de resgate. O risco varia entre 1 e 7.

Quanto maior o risco, maior será a oscilação da unidade de participação, sendo que o respetivo valor pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

c) Indicador sintético de risco e de remuneração

A área sombreada da escala abaixo evidencia a classificação do Fundo em termos do seu risco, calculado com base em dados históricos das rentabilidades mensais dos últimos 5 anos conforme estipulado no Regulamento nº 7/2023 da CMVM.



- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo.
- A categoria de risco indicada pode variar ao longo do tempo.
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.
- A categoria de risco do Fundo traduz o desempenho histórico do mesmo.
- O nível de Risco e Rentabilidade é devido à natureza dos investimentos e às flutuações das suas rendibilidades no passado.

O Indicador de Risco e de Remuneração foi calculado usando o desempenho histórico. Estes dados históricos podem não ser um indicador fiável do perfil de risco futuro.

CAPÍTULO IV Perfil do investidor a que se dirige o fundo

As unidades de participação do Fundo da classe A e A1 destinam-se exclusivamente a investidores qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários e as unidades de participação da classe B e B1 destinam-se exclusivamente a investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários, sendo indicadas a investidores com um perfil conservador, isto é, aquele investidor que prefere investimentos de baixo risco assumindo, em contrapartida, uma expectativa de rentabilidade mais limitada, estando disposto a investir por um período mínimo de quatro anos.

CAPÍTULO V Regime Fiscal

Na sequência da entrada em vigor a 1 de julho de 2015 do Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, procedeu-se à reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes.

Tributação do Fundo:

☐ Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2016), 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.

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 que 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.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, encontrando-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

O Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores.

A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

☐ Impostos Municipais: IMI e IMT

O Fundo está sujeito a IMI e IMT.

☐ Imposto do Selo

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

1. Tributação dos Participantes

A tributação, ao abrigo do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015.

2.1 Pessoas singulares

a) Residentes

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação 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 Parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central qualifica como rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 28%, com natureza liberatória (artigo 71º nº 1 a) do CIRS), podendo o participante optar pelo seu englobamento.

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

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 Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 28%, que configura um pagamento por conta do IRS final devido pelos Participantes.

b) Não residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Os rendimentos obtidos pelos participantes, não residentes, enquadrados nas exceções previstas no artigo 22º A, nº 3, nas alíneas a), b) e c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estão sujeitos a uma taxa de tributação até 35%. A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita à taxa liberatória de 28% a título definitivo (artigo 71º nº1 a) do CIRS). Caso o participante seja residente em país qualificado como paraíso fiscal, a taxa de retenção na fonte será elevada para 35%.

2.2 Pessoas coletivas

a) Residentes

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação por pessoas coletivas isentas de IRC estão igualmente isentos de IRC.

A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 25%, que configura um pagamento por conta do IRC final devido pelos Participantes (artigo 94º, nº1, c) e nº2 do CIRC). Caso o Participante seja uma entidade isenta de IRC, a parcela do rendimento garantido pela Caixa Central está dispensada de retenção na fonte.

b) Não residentes

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%.

Os rendimentos obtidos por entidades coletivas, não residentes, enquadrados nas exceções previstas no artigo 22º A, nº 3, nas alíneas a), b) e c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estão sujeitos a uma taxa de tributação até 35%.

A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 25%, com caráter definitivo (artigo 94º, nº5 e artigo 87º, nº 4 do CIRC). Caso o participante seja residente em país qualificado como paraíso fiscal, a taxa de retenção na fonte será elevada para 35%.

A informação apresentada não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.