

Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores (IFI)

A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CUMPRE OBRIGATORIAMENTE OS LIMITES PREVISTOS NO REGIME GERAL. A DISCRECIONARIDADE CONFERIDA À ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO PODE IMPLICAR RISCOS SIGNIFICATIVOS PARA OS INVESTIDORES.

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos Investidores sobre o TURIRENT – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

TURIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário FECHADO PTSQUFIM007

Este Fundo é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

OBJECTIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- O Fundo orienta a sua política de investimento numa perspectiva de médio e longo prazo, para uma valorização crescente do capital e obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.
 - O Fundo tem como principais áreas de atuação:
 - i) O arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a hotéis, aparthotéis, aldeamentos turísticos, “resorts”, comércio, serviços e habitação, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
 - ii) O desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a hotéis, aparthotéis, aldeamentos turísticos, “resorts”, comércio, serviços e habitação, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
 - iii) A compra e venda de imóveis destinados a hotéis, aparthotéis, aldeamentos turísticos, “resorts”, comércio, serviços e habitação, com vista à realização de mais-valias.
 - Ao dirigir-se simultaneamente para os diferentes subsegmentos da atividade imobiliária turística pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração sectorial e geográfica dos imóveis. A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo residual inferior a 12 meses.
 - A carteira de imóveis do Fundo está concentrada geograficamente em Portugal, na Região do Algarve e na Zona Metropolitana de Lisboa e Vale do Tejo, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país ou no estrangeiro dentro e/ou fora da União Europeia e/ou da OCDE, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.
 - **Limites de Investimento e ao Endividamento:**
- A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:
- a) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 80% do ativo total do Fundo;
 - b) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário contam para efeitos de cumprimento do limite mínimo referido no número anterior e não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
 - c) A Entidade Responsável pela Gestão não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
 - d) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
 - e) O Fundo não está sujeito a qualquer limite de dispersão por número de imóveis.
 - f) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.
 - g) O Fundo pode investir em projetos de promoção urbana sem qualquer limite.
 - h) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
 - i) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.

Os limites referidos na alínea a) 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 ponto anterior, desde que a Entidade Responsável pela Gestão obtenha, nos termos da lei, a competente aprovação junto da CMVM.

▪ Distribuição de rendimentos

- O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

- São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

- É da responsabilidade da Entidade Responsável pela Gestão definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

- A periodicidade da distribuição dos resultados é variável, e nunca inferior a uma periodicidade anual.

- A distribuição de rendimentos é determinada anualmente pela Entidade Responsável pela Gestão em face das contas relativas ao ano anterior.

- Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

- Sempre que o Fundo proceder à distribuição de rendimentos esta será feita no decurso do primeiro semestre com referência ao exercício do ano imediatamente anterior.

- As distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo serão comunicadas por carta registada aos seus participantes.

- Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da C.M.V.M.

▪ Condições de subscrição e de resgate

Condições de subscrição

a) Por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, com exceção da subscrição inicial na respetiva constituição, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efetuada a respetiva liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

b) O valor de subscrição das Unidades de Participação para efeitos de aumento e redução de capital do Fundo será o valor calculado no dia útil anterior ao da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor.

c) Poderá ser efetuada a liquidação dos atos de subscrição em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

d) Não existe comissão de subscrição.

Condições de Resgate

a) Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

b) Caso seja deliberado, em Assembleia de Participantes, a prorrogação do prazo de duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam resgatar as respetivas participações deverão comunicar tal intenção à Entidade Responsável pela Gestão mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

c) A Entidade Responsável pela Gestão deverá proceder ao resgate das unidades de participação previsto na alínea anterior no prazo máximo de nove meses a contar da data prevista para o termo da duração do fundo relevante para o efeito.

d) O valor das unidades de participação para efeitos do resgate previsto na alínea b) supra corresponde ao valor patrimonial da data prevista para o termo de duração do fundo que estiver em curso.

e) Não existe comissão de resgate.

Perfil do investidor

O Fundo adequa-se a investidores com experiência e conhecimento sobre o mercado imobiliário e com capacidade para avaliar o risco associado ao investimento (incluindo o risco de perda de capital investido) e disposto a investir por um período que coincida com o termo do Fundo.

Período mínimo de investimento recomendado: até final de 2022.

Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro antes do prazo de liquidação do Fundo.

PERFIL DE RISCO E REMUNERAÇÃO

Baixo risco

Elevado risco

Potencialmente mais baixa Remuneração

Potencialmente mais elevada Remuneração

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

- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;
- Este Fundo encontra-se na categoria indicada em função do desempenho histórico (dos últimos cinco anos), sendo que os dados históricos podem não ser um indicador fiável do perfil de risco futuro.

Risco de liquidez: Face à política de investimentos do Fundo e a natureza dos ativos em que este investe, muitos dos quais não são passíveis de gerar rendimento imediato e com um fluxo estável, o Fundo poderá vir a obter uma rentabilidade não correlacionada com a rentabilidade mais frequente para esta categoria de Fundos.

Risco de mercado imobiliário: Face à natureza dos ativos que compõem o Fundo, a exposição ao risco de mercado imobiliário é determinado em função do valor de mercado para os ativos em carteira.

ENCARGOS

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos Cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
Encargos de Subscrição	Não aplicável
Encargos de Resgate	Não aplicável

Tabela de encargos Correntes durante o ano de 2017		
Encargos	Valor (€)	% VLGF
Comissão de Gestão - componente fixa	36.544,00	0,55%
Comissão de depósito	6.677,00	0,10%
taxa de supervisão	2.418,00	0,04%
Custos de Auditoria	6.150,00	0,09%
Outros encargos correntes	20.588,00	0,31%
Total Encargos correntes	72.377,00	
TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)	1,08%	1,08%

A Taxa de Encargos Correntes (TEC) refere-se ao ano que terminou em 2018. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

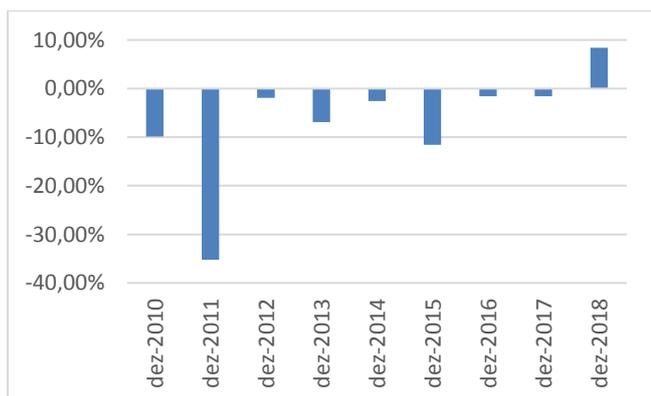
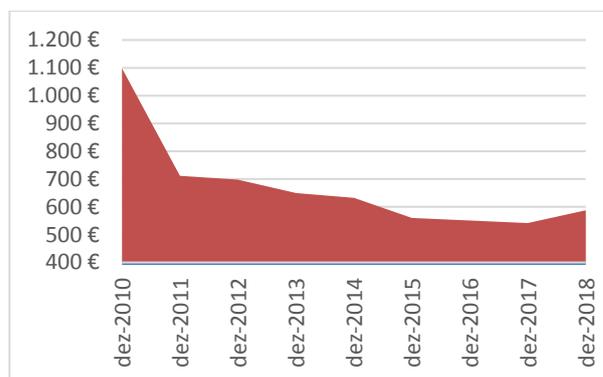
- Comissão de gestão variável,
- Custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro Fundo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão do Fundo, disponível em www.squaream.pt (site da Square) ou www.cmvm.pt.

RENTABILIDADES HISTÓRICAS

Ano	Rentabilidade*
2010	-9,87%
2011	-35,24%
2012	-1,93%
2013	-6,89%
2014	-2,54%
2015	-11,55%
2016	-1,61%
2017	-1,58%
2018	8,39%

* As rentabilidades apresentadas na tabela acima são líquidas de impostos até 30/06/2015, e ilíquidas daí em diante.



“As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura”

As rentabilidades divulgadas não incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.

O Fundo iniciou a sua atividade a 29 de dezembro de 2006.
A moeda referência para o cálculo dos resultados anteriores foi o euro

INFORMAÇÕES PRÁTICAS

- As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Entidade Responsável pela Gestão.
- O Regulamento de Gestão e os Relatórios e Contas anuais encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização, bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram. O valor da unidade de participação pode ser obtido (sendo o cálculo mensal) junto das entidades acima referidas bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt).
- A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Regulamento de Gestão do Fundo.
- A legislação fiscal do Estado-Membro de origem do Fundo pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante
- Entidade responsável pela gestão:** Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 -14º - 1070-274 LISBOA
Telef. 21 380 82 90 | Fax: 21 380 82 99 | e-mail: geral@squaream.pt
- Depositário:** Bison Bank, S.A.
Rua Barata Salgueiro, nº 33, piso zero, Lisboa.
Telef. 213 816 200 Fax: 213 816 201 e-mail: info@bisonbank.com

- **Auditor:** Sociedade de ROCs António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Rua do Campo Alegre, nº 606, 2º andar, salas 201/203, 4150-171 Porto.
Telef. 22 6002808 **Fax**22 6092747

O Fundo foi constituído em 29 de dezembro de 2006 e tem previsto o seu termo no dia 27 de dezembro de 2022.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário., S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e do Banco de Portugal.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 15 de Maio de 2019
