

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 CA IMOBILIÁRIO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO. 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.

CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto PTSQUAHM0003

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

OBJECTIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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 assegurem um retorno periódico.

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

- O Fundo não privilegiará o investimento em qualquer tipo de ativo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis, podendo investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias. A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em 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 de vencimento residual inferior a 12 meses.
- O Fundo poderá investir um valor máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor do ativo total do Fundo, em prédios rústicos.

Limites de Investimento:

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo de Investimento;
- O investimento em prédios rústicos não pode representar mais de:
 - 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente e;
 - 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 respetivo património.
- O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;
- O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo de Investimento;
- O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- O valor dos móveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 30% do ativo total do Fundo sempre que a contraparte ou contrapartes sejam:
 - A Entidade responsável pela gestão;
 - Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade responsável pela gestão
 - 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;
 - 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;
 - O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas i) a iv)
 - Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - Entidades que, nos termos da Lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- O investimento em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário abertos não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total desses Fundos, e a Entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário;
- O investimento em participações em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo.
Os limites referidos nas alíneas a), e) d), e), f) e h) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do Fundo.

Limites máximos de endividamento

O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% do seu ativo total, desde que seja manifestamente essencial à sua atividade e o mesmo revista carácter não permanente.

Distribuição de rendimentos

O Fundo não distribui rendimentos, e, nesse sentido, é um fundo de capitalização.

Existência de garantia para as classes B e B1

As unidades de participação do Fundo da Classe B e B1 beneficiam de uma garantia de capital e rendimento, tendo os Participantes titulares desta classe de unidades de participação 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, antes de imposto, desde a data da subscrição até à data do cálculo das unidades de participação para efeitos de resgate.

A garantia é prestada contratualmente pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL.

O valor correspondente ao montante garantido pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL será pago sem consideração de comissão de resgate que não será aplicável nestas situações.

A garantia prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL 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).

O montante efetivo a pagar aos participantes ao abrigo da Garantia 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.

Condições de subscrição e de resgate

Condições de subscrição

A periodicidade das subscrições é mensal

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.

O montante mínimo de subscrição é de:

- 15.000 (quinze mil) unidades de participação para a subscrição inicial de unidades de participação da classe A1;
- 5.000,00 (cinco mil) unidades de participação para a subscrição adicional de unidades de participação da Classe A1;
- 100 (cem) unidades de participação, para a subscrição de unidades de participação da classe B e da classe B1.

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.

Não existe comissão de subscrição.

Os pedidos de subscrição efetuados no último dia útil do mês após as dezasseis horas serão considerados no mês seguinte.

Condições de Resgate

A periodicidade dos resgates será:

Mensal - para as unidades de participação das classes A e B, sem prejuízo de existirem recolha de pedidos de resgate diariamente.

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.

O valor do resgate terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil do referido mês.

Unidades de Participação da Classe A e B

Para as Unidades de Participação da Classe A e B, o último pedido de resgate considerado será o efetuado até às dezasseis horas do último dia útil do mês. Os pedidos efetuados no último dia útil do mês após as dezasseis horas serão considerados no mês seguinte.

A Entidade responsável pela gestão e as entidades comercializadoras processarão mensalmente todos os pedidos de resgate recebidos durante o mês, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere.

O valor da unidade de participação do Fundo para efeitos de resgate 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 é por isso realizado a preço desconhecido.

Considera-se como data de resgate, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da unidade de participação do Fundo utilizado para efeitos de resgate.

Unidades de Participação da Classe A1 e B1

Os pedidos de resgate terão que ser efetuados com seis meses de antecedência relativamente à data de referência de resgate acima referida.

Até 30 dias depois do pedido de resgate os Participantes 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.

Os participantes apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês de Dezembro de cada ano civil. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

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

- Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;
- Unidades de Participação da classe B e B1:
 - 3% (três por cento) para unidades de participação detidas há menos de 3 (três) anos;
 - 1,5 (um e meio por cento) para unidades de participação detidas há 3 (três) ou mais anos e menos de 4 (quatro) anos;
 - Não haverá qualquer comissão de resgate para unidades de participação detidas por um Participante há 4 (quatro) ou mais anos.

A comissão de resgate prevista nas alíneas a) e b) 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

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.

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 inscritas são as primeiras a serem resgatadas.

A comissão de resgate cobrada nas unidades de participação das classes A, B, A1 e B1 reverte para o Fundo. 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.

Perfil do investidor

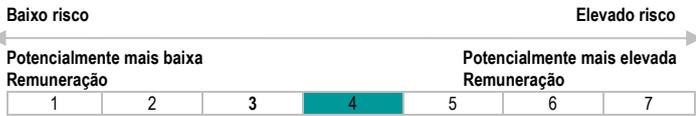
As unidades de participação do Fundo da classe A e A1 destinam-se exclusivamente a investidores qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código de Valores

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.

Período mínimo de investimento recomendado: 4 anos

Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 3 anos.

PERFIL DE RISCO E REMUNERAÇÃO



- 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.
- As unidades de participação 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.
- O valor correspondente ao montante garantido pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL, nos termos do parágrafo antecedente, será pago sem consideração de comissão de resgate, que não será aplicável nestas situações.
- A garantia prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL 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).
- 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

Rendibilidade anual do Fundo	Rendimento Líquido do Participante	Rendimento assegurado pelo Fundo	Rendimento assegurado pelo Mecanismo de Garantia
-4%	3%	0%	3% + Comissão de Resgate
-2%	3%	0%	3% + Comissão de Resgate
0%	3%	0%	3% + Comissão de Resgate
2%	3%	2%	1% + Componente da Comissão de Resgate que possa estar em falta para que o participante tenha um rendimento líquido mínimo de 3% anual
6%	6% - Comissão de Resgate	6%	0

- rendibilidade anual do Fundo líquida de comissões de resgate inferior a 0%
- Rendibilidade anual do Fundo líquida de comissões de resgate entre 0% e 3%
- rendibilidade anual do Fundo líquida de comissões de resgate superior a 3%

Riscos materialmente relevantes

Risco de mercado imobiliário: Face à natureza dos ativos que compõem o Fundo, a exposição ao risco do mercado é superior àquela que se verificaria, caso o mesmo Fundo tivesse a maioria dos seus imóveis arrendados, por forma a permitir assegurar um fluxo estável de rendimento.

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, o Fundo poderá vir a obter uma rentabilidade não correlacionada com a rentabilidade mais frequente para esta categoria de Fundos.

Risco de contraparte: O Fundo poderá investir em imóveis provenientes da carteira dos participantes detentores de unidades de participação da classe A, 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.

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	0%
Encargos 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: <ul 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
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano de 2018	
Taxa de encargos correntes	2,49 %
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão 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% x [Rendibilidade do Fundo - (Euribor a 12 meses + 2%)]

Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto da entidade comercializadora.

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:

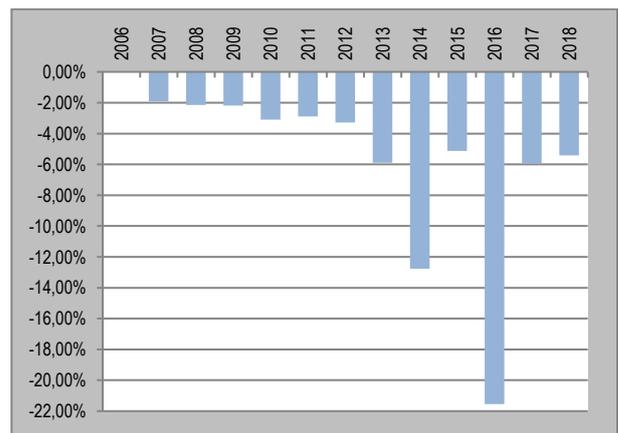
- comissão de gestão variável,
- custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro Fundo.

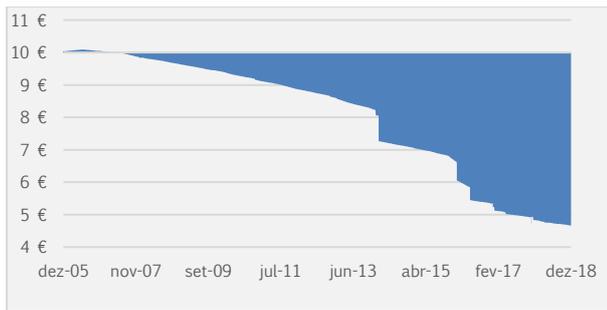
Para mais informações sobre encargos, consulte o prospeto do Fundo, disponível em www.squaream.pt (site da Square) ou www.cmmv.pt.

RENTABILIDADES HISTÓRICAS

Ano	Rentabilidade *
2006	0,00%
2007	-1,91%
2008	-2,15%
2009	-2,18%
2010	-3,10%
2011	-2,89%
2012	-3,29%
2013	-5,89%
2014	-12,76%
2015	-5,12%
2016	-21,55%
2017	-5,93%
2018	-5,42%

* 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 1 de setembro de 2005.
A moeda referência para o cálculo dos resultados anteriores foi o euro

INFORMAÇÕES PRÁTICAS

- O Fundo é comercializado através: Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., através dos respetivos balcões. Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (agentes da Caixa Central), através dos respetivos balcões.
 - O Prospeto, no qual se encontra anexo o Regulamento de Gestão, e os Relatórios e Contas anuais e semestrais, 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, inexas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto 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: Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L..
Rua Castilho, n.º 233/233-A, 1099-004 Lisboa
Telef. 21 3809900 Fax: 21 3860996 e-mail: linhadireta@creditoagricola.pt
Auditor: Sociedade de ROCs Barbas, Martins, Mendonça & Associados, S.R.O.C. Lda
Rua José da Purificação, nº 9, 1º C, 1500-376 Lisboa
Telef. 21 771 2340/44 Fax: 21 778 72 50
- a) **CLASSES DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**
- Classe A** – destinadas a Investidores qualificados, nos termos do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários, sem garantia de capital e de rendimento. Podem ser resgatadas com uma periodicidade mensal.
- Classe A1** – destinadas a Investidores qualificados, nos termos do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários, sem garantia de capital e de rendimento. Emitidas a partir de 26 de Setembro de 2015. Podem ser resgatadas na data de referência de 30 de Novembro de cada ano civil, desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate, o qual deverá ser solicitado com um mínimo de seis meses de antecedência.
O pedido de resgate só pode ser efetuado doze meses após a respetiva subscrição.
- b) **Classe B** – destinadas a investidores não qualificados, nos termos do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários, com capital e rendimento garantidos, por contrato celebrado com a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L. Podem ser resgatadas com uma periodicidade mensal.
- Classe B1** – destinadas a investidores não qualificados, nos termos do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários, com capital e rendimento garantidos, por contrato celebrado com a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L. Emitidas a partir de 26 de Setembro de 2015. Podem ser resgatadas na data de referência de 30 de Novembro de cada ano civil, desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate, o qual deverá ser solicitado com um mínimo de seis meses de antecedência.
O pedido de resgate só pode ser efetuado doze meses após a respetiva subscrição.
A partir de 26 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação das classes A e B, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1 e B1.

O Fundo foi constituído em 1 de Setembro de 2005 e tem duração indeterminada.

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.