



Asset Management

DOCUMENTO ÚNICO
(PROSPETO E REGULAMENTO DE GESTÃO)

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Data de Atualização: 6 de agosto de 2024

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

PARTE I INFORMAÇÃO GERAL

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

1. O Fundo

- a) A denominação do Organismo de Investimento Alternativo (OIA), de tipo Imobiliário, doravante “Fundo” é **“Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto”**.
- b) O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com a legislação aplicável, e iniciou a sua atividade em 28 de Agosto de 2020.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 7 de Maio de 2020, e tem duração indeterminada.
- d) A data da última atualização do presente Documento Único foi a 23 de julho de 2024.
- e) O número de participantes do Fundo em 30 de abril de 2024 era de 2.949 na Classe A.

2. A Sociedade Gestora

- a) O Fundo é 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 Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 Lisboa.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 375.000 Euros.
- c) A sociedade gestora constituiu-se em 6 de Julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249, estando sujeita à sua supervisão.
- d) A substituição da sociedade gestora só poderá ocorrer por sua iniciativa, caso se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora legalmente constituída, desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados e mediante autorização da CMVM, a qual notifica a sociedade gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido. Na ausência de decisão da CMVM no prazo estabelecido, a autorização considera-se concedida. A substituição produz efeitos no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pela requerente com o acordo expresso das sociedades gestoras e do depositário.
- e) Compete à sociedade gestora a prática de todos os atos 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 Documento Único, possam integrar o património do Fundo, outorgando as respetivas 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 Documento Único, 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 respetivas 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 Documento Único, de forma completa e atempada e fornecer 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 semestral e um relatório anual da atividade e contas do Fundo;
 - xiii. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a Entidade Depositária, 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. Registar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.
- f) No exercício das suas atribuições, a sociedade gestora observará os condicionalismos legais em vigor, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor da Unidade de Participação e uma adequada defesa dos interesses dos participantes.
- g) A sociedade gestora 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 sociedade gestora 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:
- i. Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo;
 - ii. Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates;
 - iii. Cobrança de quantias indevidas.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela sociedade gestora para qualquer tipo de prestação de serviços, no âmbito da gestão do Fundo.

4. O depositário

- a) O Depositário dos ativos do Fundo é o Novo Banco, S.A, com sede na Av. da Liberdade, nº 195, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, com o capital social de € 6.304.660.637,69 variável, pessoa coletiva n.º 513 204 016 e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 26 de setembro de 2014 sob o nº 362, encontrando-se ainda sujeito à supervisão do Banco de Portugal.
- b) Ao Depositário competem, designadamente as seguintes funções:

- i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a sociedade gestora, 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 Fundo, 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 sociedade gestora 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 sociedade gestora, exceto 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 das unidades de participação, 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 sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a sociedade gestora 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 sociedade gestora 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.
 - e) O Depositário acumula as funções de único intermediário financeiro registador das unidades de participação representativas do Fundo.
 - f) A substituição do depositário depende de autorização da CMVM, caso o contrato entre a sociedade gestora e o depositário seja denunciado e apenas cessará as suas funções com o início de funções de um novo depositário.
 - g) O depositário não exerce atividades relativas ao Fundo ou à sociedade gestora que possam criar conflitos de interesses entre os participantes, a sociedade gestora e o próprio depositário, salvo se (i) separar, funcional e hierarquicamente, o desempenho das suas funções de depositário de outras funções potencialmente conflitantes; e (ii) identificar, gerir, acompanhar e divulgar devidamente os potenciais conflitos de interesses aos participantes do Fundo.

5. As entidades comercializadoras

5.1 O Fundo será comercializado em Portugal, sendo responsável pela sua comercialização as seguintes entidades:

A) O Best – Banco Electrónico de Serviço Total, S.A, com sede na Praça Marquês de Pombal, nº 3, 3º, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de Euros) Variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 505 149 060.

As unidades de participação da Classe A serão disponibilizadas através dos canais de comercialização à distância: Internet www.bancobest.pt, App e telefone 218 505 775 (dias úteis, das 8h às 20h. Chamada para a rede fixa nacional) e nos Centros de Investimento. As unidades de participação da Classe B serão somente disponibilizadas através do contacto com as equipas de apoio a Clientes dos Centros de Investimento.

B) Novo Banco, S.A, com sede na Av. da Liberdade, nº 195, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, com o capital social de € 6.304.660.637,69 variável, pessoa coletiva n.º 513 204 016 e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 26 de setembro de 2014 sob o nº 362.

As unidades de participação da Classe A serão disponibilizadas através dos Balcões e através do site novobanco.pt e / ou através do serviço telefónico Linha Direta 21 883 77 00 (chamada para a rede fixa nacional - custo contratado entre o cliente e a operadora de telecomunicações) ou 707 24 7 365 (custo de 0.09€/min a partir da rede fixa e de 0.13€/min a partir da rede móvel, acrescido de IVA à taxa em vigor), com atendimento personalizado nos dias úteis das 8h00 às 22h00 e nos fins de semana e feriados das 9h00 às 18h00 e Mobile Banking, para os clientes que tenham aderido a esses serviços. As unidades de participação da Classe B serão somente disponibilizadas junto dos Balcões.

C) Novo Banco dos Açores, S.A, com o capital social de € 18.637.500,00 (dezoito milhões seiscentos e trinta e sete mil e quinhentos euros), com sede em Ponta Delgada, na Rua Hintze Ribeiro, nºs 2 a 8, com o capital social de € 6.304.660.637,69 variável, pessoa coletiva n.º 512 061 840 e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Ponta Delgada sob o mesmo número, que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 1 de julho de 2002 sob o nº 294.

As unidades de participação da Classe A serão disponibilizadas através dos Balcões e através do site novobancodosacores.pt e / ou através do serviço telefónico Linha Direta 21 883 77 81 (chamada para a rede fixa nacional - custo contratado entre o cliente e a operadora de telecomunicações) ou 707 296 365 (custo de 0.09€/min a partir da rede fixa e de 0.13€/min a partir da rede móvel, acrescido de IVA à taxa em vigor), com atendimento personalizado nos dias úteis das 8h00 às 22h00 e nos fins de semana e feriados das 9h00 às 18h00 e Mobile Banking, para os clientes que tenham aderido a esses serviços. As unidades de participação da Classe B serão somente disponibilizadas junto dos Balcões.

5.2 Às Entidades Comercializadoras compete em especial:

- a) A receção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;
- b) A receção e satisfação dos pedidos de resgate (nos casos legalmente previstos) e de reembolso das unidades de participação de que os participantes sejam titulares;
- c) Assegurar que o participante tem em seu poder o documento com informações fundamentais destinadas aos investidores do Fundo (Documento de Informação Fundamental ou DIF) e o Documento Único (Prospeto e Regulamento de Gestão) e que se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros fatores determinantes para a realização do investimento.

5.3 A Entidade Comercializadora responde perante os participantes pelos danos causados no exercício da sua atividade.

5.4 A Entidade Comercializadora está sujeita ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos da legislação aplicável, a informação que para o efeito lhe tenha sido remetida pela sociedade gestora, bem como um extrato com o número de unidades de participação detidas, o seu valor unitário e o valor total das mesmas, nos termos previstos em regulamento da CMVM.

5.5 O Fundo destina-se a investidores não profissionais e profissionais, de acordo com a caracterização do tipo de investidor realizado pelas entidades comercializadoras.

6. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Baker Tilly, PG & Associados, SROC, Lda, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 108, 1º B, 1070-067 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 235 e na CMVM sob o n.º 20161528, fazendo-se representar pelo sócio Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 979 e na CMVM com o n.º 20160596, ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

7. Avaliadores externos

Os peritos avaliadores de imóveis independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, as quais ocorrem com uma periodicidade mínima de seis meses e, ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação 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
APPLETON CONSULTING, LDA	PAI/2012/0055
BPICTURE - Consultoria, Unipessoal Lda	PAI/2019/0033
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
FAST VALUE, LDA	PAI/2006/0026
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054
MORE VALUE - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
NOVAVAL - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
NOVIMED SERVIÇOS - Serviços Imobiliários, Lda	PAI/2010/0040
PRIME YIELD - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
QUANTS, LDA	PAI/2018/0100
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda	PAI/2013/0102
RIGHT VALUE - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
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
TORRES MASCARENHAS, LDA	PAI/2010/0054
X-YIELD - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

8. Consultores externos

Não existem consultores externos no âmbito da gestão do Fundo.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

- a) O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.
- b) A Política de investimento não tem como objetivo a realização de investimentos sustentáveis, mas a sociedade gestora do Fundo promove características sustentáveis, pelo que o Fundo se enquadra no Artigo 8º do Regulamento SFDR¹ *light green*, nos termos do Anexo 1. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental e/ou social, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia, ou seja, não tem qualquer objetivo percentual para a realização de investimentos em ativos sustentáveis.
- c) Por forma a constituir uma carteira diversificada de ativos imobiliários o Fundo investirá diretamente em imóveis e indiretamente através de organismos de investimento coletivo ou de sociedades.
- d) O Fundo investirá no espaço da União Europeia, predominantemente e maioritariamente em Espanha e Portugal sem qualquer restrição quanto à concentração geográfica.
- e) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, prédios rústicos ou mistos, projetos de construção ou reabilitação, destinados a arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa legalmente admissível que gere rendimento para o Fundo, bem como para revenda, destinados ao comércio, habitação, serviços, indústria, logística, turismo ou outra atividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico.
- f) O Fundo pode adquirir imóveis em regime de propriedade plena ou em compropriedade. As aquisições em regime de compropriedade podem ocorrer nas seguintes condições:
 - i) No que respeita a imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIA imobiliário;
 - ii) Quando o comproprietário seja outro OIA, uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
- g)
- h) O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.
- i) A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de Organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.1.1. Estratégias de Investimento e fatores de Sustentabilidade (ESG² - Ambiente, Social e Governo)

Reconhece-se a oportunidade de incorporar fatores de sustentabilidade ao longo da cadeia de valor dos investimentos, pelo que a Política de Investimento pondera as informações relativas a avaliações ESG no

¹ Regulamento UE nº 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de Informações relacionadas com a Sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e demais regulamentação complementar

² A sigla **ESG** significa **Environmental, Social and Governance**, em que (i) *Environmental (Ambiental)*, é o fator que considera as questões ambientais (nomeadamente alterações climáticas, e consumo de recursos), (ii) *Social (Social)*, diz respeito à parte social, promoção do respeito dos direitos humanos, a relação da entidade com as pessoas que ela se relaciona (trabalhadores, clientes, fornecedores e à comunidade em geral, incluindo-se neste ponto as respostas a questões de saúde e segurança, proteção do consumidor) e (iii) *Governance (Governança)*, são as políticas empresariais e de governação da entidade, nomeadamente, os códigos de ética e conduta, a política de remuneração, etc.

âmbito das análises de investimento efetuadas, com o objetivo de adquirir e explorar imóveis e, sempre que possível, melhorar o seu desempenho ambiental.

O Fundo, que se enquadra no 8º do Regulamento SFDR, promove características ambientais e/ou sociais, explicadas conforme o **Anexo 1**, mas não tem em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não está alinhado com a Taxonomia Europeia. Para mais informações, consulte a Política ESG da sociedade gestora, disponível em www.squaream.pt.

As questões de sustentabilidade são incorporadas ao longo da cadeia de valor dos investimentos realizados pelo Fundo. Entre outras formas de alcançar ou promover características ambientais e/ou sociais, a sociedade gestora aplica os seguintes procedimentos:

- a) São ponderadas as informações relativas a análises ESG dos ativos imobiliários em que investe: (i) durante a fase de aquisição o objetivo passa por adquirir imóveis e implementar medidas de sustentabilidade de acordo com os objetivos para produtos Artigo 8 do Regulamento SFDR; (ii) na fase de desenvolvimento e exploração dos imóveis, o objetivo passa por mitigar os riscos e, consequentemente, aumentar os impactos positivos, criando valor através da gestão dos riscos de Sustentabilidade;
- b) A política de aquisição e exploração de imóveis procura, sempre que possível, melhorar o desempenho ambiental dos mesmos, ou seja, combater as alterações climáticas: através de (i) redução das emissões de CO₂; (ii) aumento da eficiência energética; (iii) aumento da proporção de energia renovável; e (iv) promoção de aspetos de sustentabilidade nos contratos de arrendamento;
- c) Os riscos de sustentabilidade (Riscos ESG) são considerados no processo de decisão de investimento juntamente com fatores financeiros. Em função da informação disponível, a sociedade gestora pondera, no curto, médio e longo prazo, os riscos relativos a eventos ESG com impacto nos investimentos realizados.

1.1.2. O controlo das atividades que são exercidas nos imóveis que são detidos pelo Fundo assume uma especial importância, não sendo permitido, em tais imóveis, o desenvolvimento de atividades económicas que contribuem negativamente para a concretização de objetivos de ESG. Assim, não são considerados elegíveis para a realização e manutenção de investimentos, os imóveis onde sejam desenvolvidas atividades (*política de exclusão aplicável a 100% da carteira do Fundo*):

- a. Proibidas ao abrigo da Lei nacional, europeia ou de quaisquer convenções internacionais, incluindo os princípios fundamentais dos Direitos Humanos;
- b. De produção de armas e munições;
- c. De produção ou negociação de equipamento radioativo, salvo para fins medicinais ou de produção de energia, legalmente permitidos;
- d. Comércio não licenciado de espécies de vida selvagem ou em vias de extinção;
- e. Armazenagem de lixo perigoso, salvo para efeitos de reciclagem;
- f. Extração de carvão;
- g. Prostituição e pornografia.

2. Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo, a sociedade gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

3. Limites ao Investimento

3.1. Limites contratuais ao investimento

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que como limites contratuais, as seguintes regras:

- a) O valor dos prédios rústicos não pode representar, mais de 5% do ativo total do Fundo.

- b) Os projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 10% do ativo total do Fundo.
- c) O limite de aquisição de unidades de participação num fundo de investimento é de 20% do ativo total do Fundo, apenas podendo ser adquiridas unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.
- d) A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir, em nome e por conta destes, mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- e) O investimento em participações numa sociedade imobiliária admitida a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo e só pode ser efetuado desde que:
 - i. O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
 - ii. O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do fundo de investimento;
 - iii. A sociedade imobiliária não possua participações em quaisquer outras sociedades.
 - iv. A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o respetivo fundo de investimento pode investir;
 - v. As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao dos fundos de investimento em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
 - vii. A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a sociedade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - viii. Aos imóveis e outros ativos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação;
 - ix. Cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.
- f) Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo global do Fundo.

3.2. Limites legais ao investimento

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 de Investimento;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do ativo total do Fundo de Investimento;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo de Investimento;
- 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 arrendados, ou objeto 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 sociedade gestora;
 - iii) Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade Gestora, ou as Entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;

- iv) Entidades em que a Entidade Gestora, ou Entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
 - v) O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas ii) 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.
- f) Para efeitos do disposto na alínea c), constituí 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.

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

3.3. O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% do seu ativo total para fazer face a necessidades de investimentos em ativos imobiliários ou de liquidez. A aquisição de imóveis cuja contraprestação seja diferida no tempo é considerada para efeitos da determinação dos limites ao endividamento. Para a contratação de empréstimos serão tidos em consideração os prazos, os custos, o indexante e o spread dos respetivos empréstimos, de acordo com as condições de mercado à data da contratação dos mesmos.

3.4. Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do n.º 3 desde que a Sociedade gestora obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação junto da CMVM.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1 Instrumentos financeiros derivados

O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados.

4.2 Reportes e empréstimos

O Fundo não recorre à utilização de operações de empréstimo e de reporte de instrumentos financeiros.

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

Enquanto OIA imobiliário, o Fundo investe numa classe de ativos menos líquidos, o que determina maiores exigências na gestão do risco de liquidez no interesse dos participantes, pelo que o Fundo adota os seguintes mecanismos de gestão de liquidez, com vista a uma adequada e eficaz gestão de pedidos de resgate, quer na sua gestão diária do risco de liquidez, quer e em condições excecionais de mercado, conforme melhor descritos no Capítulo III, a saber:

- a) Mecanismos de gestão de liquidez na gestão corrente do risco de liquidez:
 - i. *Janela de resgate* - restrição temporária e parcial do direito dos participantes do Fundo de resgatarem as suas unidades de participação, sem prejuízo de poderem ser recebidos pedidos de resgate a todo o tempo.
 - ii. *Período de pré-aviso para resgate* - período de notificação prévia que os participantes do Fundo devem observar para poderem resgatar os seus investimentos.
 - iii. *Comissões de resgate* - montante pago ao Fundo pelos participantes aquando do resgate de unidades de participação e que garante que os participantes que permanecerem no Fundo não sejam injustamente prejudicados.

- b) Mecanismos de gestão de liquidez de utilização exclusiva em circunstâncias excepcionais de mercado:
- iv. *Suspensão das operações de subscrição e resgate* - pode ocorrer quando estejam esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento, quando os pedidos de resgate excederem, num período não superior a 5 (cinco) dias, 10% do valor líquido global do Fundo e não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração do participante, por escrito ou nouro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate. A suspensão das operações de subscrição ou de resgate pode ocorrer noutras circunstâncias excepcionais, desde que obtido o acordo do depositário. A suspensão da subscrição ou do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao da tomada de decisão

5. Características especiais do Fundo

Não aplicável.

6. Valorização dos Ativos

O valor da Unidade de Participação é calculado todos os dias úteis 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 Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira do Fundo.

6.1 Regras de valorimetria

A valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo será efetuada de acordo com os seguintes critérios:

- a) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de seis 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 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 a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - iv. Previamente à fusão e cisão do Fundo 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 de efeitos da operação.
- b) 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.
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea b) supra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
- e) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo 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 e aquele que figura no passivo.
- f) 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 Fundo de Investimento:
 - 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;
- b. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c. 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) As unidades de participação dos fundos de investimento que integram o património do Fundo, são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- i) 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 30º e 31º do Regulamento da CMVM 7/2023.
- j) O valor da Unidade de Participação calculado em cada dia poderá ser superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

6.2 Momento de referência da valorização

As 17 horas (dezassete horas) de todos os dias úteis correspondem ao momento temporal relevante, para:

- a) efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Fundo e
- b) determinação da composição da carteira do Fundo, na qual são consideradas todas as transações efetuadas e confirmadas, até esse momento.

7. Custos e encargos

7.1 Síntese de todos os custos e encargos

Tabela de encargos

CUSTOS	% DA COMISSÃO	
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE		
Comissão de subscrição	0%	
Comissão de resgate	Classe A	
	Até 364 dias	2%
	De 365 dias a 1094 dias (inclusive)	1%
	Mais de 1095 dias (inclusive)	0%
	Classe B	
De 365 a 1094 dias (inclusive)	15%	
De 1095 a 1824 dias (inclusive)	5%	
Mais de 1825 dias (inclusive)	0%	
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO		
Comissão de gestão		
Componente fixa (taxa anual)	1%	
Componente variável	Equivalente a 10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses, aferida no primeiro dia útil de cada ano adicionada de 2% e a performance do Fundo entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula:	

	10%x [Rendibilidade do Fundo – (Euribor a 12 meses + 2%)], não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.
Comissão de depósito (taxa anual)	0,09%
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0,00260%
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 - componente fixa	464.316,77 €	1,0407%
Comissão de depósito	42.623,86 €	0,0955%
Taxa de supervisão	14.181,34 €	0,0318%
Custos de Auditoria	16.869,45 €	0,0378%
Outros encargos correntes (Imposto de Selo e encargos com avaliações)	151.344,56 €	0,3392%
Total Encargos correntes	689.335,98 €	1,5450%
TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)		1,5450%

- a) O valor líquido global do Fundo 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.
- b) A dedução referida no parágrafo anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:
- Dedução ao património do Fundo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
 - Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
 - Dedução da comissão de gestão variável; e
 - Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

7.2 Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

7.2.1 Comissão de Gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:
- Componente fixa – Taxa nominal de 1% (um por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo, cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;
 - Componente variável - Equivalente a 10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses aferida no primeiro dia útil de cada ano adicionada de 2% e a performance do Fundo entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: 10%x [Rendibilidade do Fundo – (Euribor a 12 meses + 2%)], não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano. A rendibilidade do Fundo reporta-se a períodos mínimos de 12 meses e a comissão de gestão variável apenas pode ser cobrada se a rendibilidade for positiva.
- b) A comissão será calculada diariamente de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o património líquido do Fundo e cobrada anualmente até ao último dia útil de janeiro.
- c) A componente fixa da comissão de gestão será reduzida para 0,5% (meio por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o montante investido em fundos geridos pela mesma Sociedade Gestora até ao

montante máximo de €5.000.000,00 (cinco milhões de euros), montante a partir do qual será cobrada a totalidade da comissão.

- d) A comissão de gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas Entidades Comercializadoras. Como remuneração da sua atividade, as Entidades Comercializadoras receberão uma comissão equivalente a 50% da componente fixa da comissão de gestão que será cobrada ao Fundo. Esta comissão será deduzida ao montante de comissão que o Fundo pagará à Sociedade Gestora a título de Comissão de Gestão.

7.2.2 Comissão de Depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá do Fundo i) uma comissão equivalente a uma taxa anual nominal de 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) aplicada sobre o valor líquido global do Fundo apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeite, calculada mensalmente e cobrada trimestralmente até ao último dia útil do mês seguinte, sendo que, ii) comissão mínima de €5.000 (cinco mil euros) ao trimestre.

7.2.3 Outros custos e encargos

Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo, decorrentes da sua atividade e em conformidade com a respetiva política de investimento, 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) Despesas com custos de financiamento relacionados com endividamento;
- g) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- h) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária de ativos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
- i) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- j) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- k) Elaboração de estudos, projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- l) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade, bem como as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- m) Custos e despesas relacionados com prestação de serviços de acompanhamento e/ou manutenção dos imóveis e respetiva operação.
- n) Encargos associados à operação comercial dos imóveis, incluindo com operadores comerciais dos mesmos, nomeadamente, operadores de centros comerciais;
- o) Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis que integrem o património do Fundo;
- p) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- q) 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;
- r) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;

- s) 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, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000;
- t) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- u) Contribuições para despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, seguros, fornecimentos e abastecimentos de água, energia e telecomunicações, e outras despesas relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário;
- v) O Fundo não recorrerá a estudos de mercado ou de investimento.

Adverte-se que poderão ser imputados ao Fundo outros custos ou encargos resultantes do cumprimento de obrigações legais, desde que devidamente documentados.

8. Política de distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos do Fundo é uma política de capitalização, ou seja, os rendimentos do Fundo não são distribuídos, capitalizando a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que se trata de um fundo de capitalização de rendimentos.

9. Exercício dos Direitos de Voto

- a) Caso o Fundo venha a adquirir valores mobiliários que impliquem o exercício de direitos de voto, caberá à Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, representar o Fundo e exercer os direitos de voto inerentes às ações por este detidas.
- b) Em qualquer circunstância, a detenção de valores mobiliários que impliquem o exercício de direitos de voto, visará apenas a detenção indireta de imóveis. Assim, a detenção de ações em sociedades imobiliárias será tratada, ao nível do exercício dos direitos de voto, em moldes semelhantes à forma de gestão de um imóvel, apenas representando uma forma de estruturação diferente devido ao veículo utilizado para prosseguir determinado investimento, sem que tal tenha impacto material na forma de atuação da Entidade Gestora.

CAPÍTULO III

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

1. Características gerais das unidades de participação

1.1 Definição

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

1.2 Forma de representação

- a) As unidades de participação são nominativas, adotam a forma escritural, são fracionadas e desmaterializadas.
- b) O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:
 - i) Unidades de participação da **Classe A**, dirigidas a investidores não profissionais, as quais têm uma periodicidade de resgate bimestral, nos termos do disposto no ponto 3.1, alíneas b) e e) (Condições de subscrição e resgate) do presente Documento Único;
 - ii) Unidades de participação da **Classe B**, dirigidas a participantes classificados como profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, as quais têm uma periodicidade de resgate anual, conforme o disposto no ponto 3.1, alíneas b) e g) (Condições de subscrição e resgate) do presente Documento Único.

1.3 Sistema de Registo

O sistema de registo das Unidades de Participação do Fundo é assegurado por um único intermediário financeiro registador, sendo o Banco Depositário a entidade responsável pelo registo.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor das Unidades de Participação da Classe A e da Classe B, para efeitos de constituição do Fundo, 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 é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte ao da data do respetivo pedido. O pedido de subscrição é assim efetuado a preço desconhecido.

2.3 Valor para efeitos de resgate

- a) O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da **Classe A**, com periodicidade bimestral, será o valor calculado com referência ao último dia útil dos meses de Fevereiro, Abril, Junho, Agosto, Outubro e Dezembro de cada ano civil, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.
- b) O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da **Classe B**, com periodicidade anual, será o valor calculado com referência ao último dia útil dos meses de Fevereiro, Abril, Junho, Agosto, Outubro e Dezembro de cada ano civil, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

- a) A periodicidade das subscrições será diária.
- b) A periodicidade da liquidação dos resgates será:
 - **Bimestral (de dois em dois meses)** – para as unidades de participação da **classe A**, detidas por investidores não profissionais, tendo como datas de referência as datas de 28/29 de Fevereiro, 30 de Abril, 30 de Junho, 31 de Agosto, 31 de Outubro e 31 de Dezembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate, conforme tabela infra:

Pedido de resgate:	Processamento:
Entre 1 de novembro e 31 dezembro	28/29 de fevereiro
Entre 1 de janeiro e 28/29 fevereiro	30 de abril
Entre 1 de março e 30 de abril	30 de junho
Entre 1 de maio e 30 junho	31 de agosto
Entre 1 de julho e 31 agosto	31 de outubro
Entre 1 de setembro e 31 de outubro	31 de dezembro

Nota: Serão consideradas para efeito das datas referidas aquelas que correspondam ao primeiro dia útil ou ao último dia útil de cada mês, respetivamente.

- **Anual** - para as unidades de participação da **classe B**, detidas por investidores classificados como investidores profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, tendo como as datas de 28/29 de Fevereiro, 30 de Abril, 30 de Junho, 31 de Agosto, 31 de Outubro e 31 de Dezembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.
- c) O valor do resgate das Unidades de Participação da classe A e da Classe B terão como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses referidos supra na alínea anterior (*data de referência do valor da Unidade de Participação para efeitos do resgate*).

- d) O resgate das unidades de participação da classe A e da Classe B tornar-se-ão efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte aos meses referidos na alínea anterior.
- e) Os pedidos de subscrição e de resgate, independentemente do canal de comercialização, têm que ser efetuados até às 16 horas dos dias úteis sob pena de só serem considerados no dia útil seguinte.
- f) Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe A terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas na alínea b) supra.
- g) Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe B terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de 12 meses, em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas na alínea b) supra.
- h) Os participantes da Classe A e da Classe B podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra até 2 (dois) dias úteis antes da data de referência para o cálculo do valor do resgate consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional, respetivamente.

A partir de 1 de fevereiro de 2024, todos os participantes da Classe A, independentemente da data de subscrição ser anterior ou posterior a essa data, podem efetuar pedidos de resgate sem que tenham decorrido 12 (doze) meses sobre a respetiva subscrição.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Excecionalmente, e mediante aceitação da sociedade gestora, 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

- i. **Classe A:** O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a € 100,00 (cem euros). Não há montante mínimo definido para subscrições adicionais.
- ii. **Classe B:** O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros). Não há montante mínimo definido para subscrições adicionais.

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 dia útil seguinte ao da data do pedido de subscrição (desde que o pedido seja efetuado até às dezasseis horas), altura em que o respetivo valor é, por um lado, debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

5. Condições de Resgate

5.1 Comissões de resgate

Para as unidades de participação da Classe A

- a) No ato de resgate de Unidades de Participação da Classe A do Fundo é cobrada uma comissão calculada segundo o critério do período de permanência no Fundo. Assim, incidirá uma comissão de resgate sobre o valor das Unidades de Participação pedidas a resgate de acordo com os seguintes prazos de antiguidade da subscrição:

Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%

Mais de 1095 dias (inclusive)	0%
-------------------------------	----

- b) O método de custeio utilizado para efeitos de apuramento da comissão de resgate a utilizar, se houver várias subscrições, é o FIFO: as primeiras Unidades de Participação subscritas pelo investidor serão as primeiras a serem resgatadas.
- c) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- d) O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica às subscrições feitas após a data da entrada em vigor dessas alterações.
- e) A partir do dia 1 de fevereiro de 2024, independentemente da data de subscrição ser anterior ou posterior a essa data, a comissão de resgate não se aplica após os 1095 dias (inclusive) sobre a respetiva subscrição.

Para as unidades de participação da Classe B

- a) No resgate de Unidades de Participação da Classe B é cobrada uma comissão calculada segundo o critério do período de permanência no Fundo. Assim, incidirá uma comissão de resgate sobre o valor das Unidades de Participação pedidas a resgate de acordo com os seguintes prazos de antiguidade da subscrição:

De 365 a 1094 dias (inclusive)	15%
De 1095 a 1824 dias (inclusive)	5%
Mais de 1825 dias (inclusive)	0%

- b) O método de custeio utilizado para efeitos de apuramento da comissão de resgate a utilizar, se houver várias subscrições, é o FIFO: as primeiras Unidades de Participação subscritas pelo investidor serão as primeiras a serem resgatadas.
- c) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- d) O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplicam às subscrições feitas após a data de entrada em vigor dessas alterações.

5.2 Pré-aviso

O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a 5 (cinco) dias úteis:

- A contar do último dia útil dos meses de Fevereiro, Abril, Junho, Agosto, Outubro, e Dezembro de cada ano civil, para as unidades de participação da Classe A e da Classe B;
- Desde que salvaguardado o período de pré-aviso de 2 (dois) ou 12 (doze) meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente.

6. Condições de transferência

Não aplicável.

7. 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 5 (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 sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate.
- b) A sociedade gestora pode suspender as operações de resgate ou de subscrição quando, noutras circunstâncias excecionais, o interesse dos participantes o aconselhe e desde que obtido o acordo do depositário.

- c) Decidida a suspensão, a sociedade gestora 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 sociedade gestora 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 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.
- g) A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da sociedade gestora, 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.

8. Admissão à negociação

Não aplicável.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO

- a) Só a Sociedade Gestora poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo.
- b) 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.
- c) O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.
- d) O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade gestora, 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) A dissolução por decisão da sociedade gestora determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates e a entrada imediata em liquidação.
- h) Os participantes do Fundo não podem exigir a sua liquidação.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS PARTICIPANTES

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

Os Participantes têm direito nomeadamente a:

- a) Receber um exemplar atualizado do Documento de Informação Fundamental (DIF) com suficiente antecedência, relativamente à subscrição do Fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter o Documento Único e os documentos de prestação de contas do Fundo, junto da sociedade gestora, e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requirem;
- c) Subscriver 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 investimento ou da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação, sem pagar a respetiva comissão, até 40 dias após a data da comunicação 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 sociedade gestora 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 sociedade gestora 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 das seguintes situações:
 - Dissolução;
 - Liquidação do Fundo;
 - Aumento global das comissões de gestão e de depósito;
 - Modificação significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, da política de endividamento ou da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
 - Substituição da sociedade gestora ou do Depositário.
- i) A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação dos documentos constitutivos do Fundo e confere à sociedade gestora todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

CAPÍTULO VI

OUTRAS INFORMAÇÕES

Não aplicável.

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS FUNDOS ABERTOS

CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a sociedade gestora

a) A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

Órgão de Administração:

Presidente	Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho;
Vogais	Arqt ^a . Luísa Augusta Moura Bordado; Dr. Luís Fernão de Moura Torres Souto; Dra. Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro; Dr. Jorge Manuel de Carvalho Pereira (Não Executivo).

*Órgão de Fiscalização:
Conselho Fiscal*

Presidente	Dr. João António de Carvalho Careca
Vogais	Dr. Carlos Eduardo Pais e Jorge; Dr. Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro; Dr. Carlos Alexandre de Pádua Corte-Real Pereira;

<i>ROC</i>	UHY – Oliveira, Branco & Associados, SROC, Lda.
------------	---

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente Secretário	Dr. António José Rodrigues Frutuoso de Melo; Dr. Guilherme Frutuoso de Melo.
--------------------------	---

b) Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da sociedade gestora:

- **Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho**
Vice - Presidente do Conselho de Administração:
Rightsquare SGPS, S.A.
Gerente:
Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda
Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.
Filosofia de Vivências – Estudos de Mercado Imobiliário, Lda.
- **Arqt^a Luísa Augusta Moura Bordado**

Vogal do Conselho de Administração:

Rightsquare SGPS, S.A.

Gerente:

Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda

▪ **Dra. Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro**

Gerente:

Tática Plural – Gestão de Patrimónios e Consultoria de Investimentos, Lda.

c) Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Fiscalização fora da entidade gestora:

▪ **Dr. João António de Carvalho Careca**

Fiscal Único:

Invest Gestão de Ativos

Membro do Conselho Fiscal:

CCAM Pernes/Alcanhões

▪ **Dr. Carlos Eduardo Pais e Jorge**

Membro do Conselho de Administração:

BPG, Banco Português de Gestão, S.A.

d) A Sociedade Gestora não se encontra em relação de domínio ou grupo com qualquer das entidades referidas como “Depositário” e “Entidades Comercializadoras”.

e) Fundos geridos pela Entidade Gestora:

Fundos geridos pela Sociedade Gestora a 30 de abril de 2024:

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº PARTICIPANTES
Carteira Imobiliária	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	50.678.324€	2
CA Património Crescente	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	1.203.818.092€	Classe A – 8.213 Classe B – 17.893
Property Core	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	65.055.941€	Classe A 2.949
Saudeinveste	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	169.483.179€	2
IREEHF	SIC Imobiliária Fechada	A SIC investe em ativos imobiliários	133.989.799€	1
PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL)	SIC Imobiliária Fechada	A SIC investe em ativos imobiliários	77.657.821€	1
Forum Coimbra	SIC Imobiliária Fechada	A SIC investe em ativos imobiliários	113.885.783€	1
Número total de Fundos: 7	—	—	Valor total: €1.700.683.156	—

f) Para o esclarecimento de quaisquer dúvidas ou obtenção de informações adicionais deverá ser contactada a Sociedade Gestora:

Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, 1070-274 Lisboa

Telef.: 21 380 82 90 | Fax: 21 380 82 99 | e-mail: geral@squaream.pt

2. Política de remuneração

- a) A política de remunerações da sociedade gestora encontra-se em alinhamento com o quadro normativo vigente e a adoção de boas práticas do mercado, aplicando-se aos órgãos sociais e aos colaboradores com funções de direção em áreas relevantes da sociedade gestora, nos termos estabelecidos na mesma. A política adotada é adequada à dimensão, organização interna e tipo de atividade desenvolvida, neutra do ponto de vista do género e previne conflitos de interesses, sendo consentânea com a promoção de uma gestão sólida e eficaz dos riscos e não encorajadora da assunção de riscos incompatíveis com os perfis de risco dos fundos sob sua gestão.
- b) Os detalhes da política de remuneração atualizada encontram-se disponíveis em www.squaream.pt, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel aos investidores que o solicitarem.

3. Autoridade de supervisão

O Fundo está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, nº 4, 1050-138 Lisboa, cujos contactos são os seguintes:

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

CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

- a) A Sociedade Gestora fará publicar, todos os dias úteis, no sistema eletrónico de difusão de informação da CMVM, o valor da Unidade de Participação.
- b) O valor da Unidade de Participação estará ainda disponível diariamente em todos os locais de comercialização e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do Fundo.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente junto da CMVM, podendo ser consultada no seu sistema eletrónico de difusão de informação.

3. Documentação

- 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.
- b) A Sociedade Gestora publicará um aviso no sistema eletrónico de difusão de informação da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual do Fundo.

4. Relatórios e contas

- a) As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano.
- b) A Sociedade Gestora disponibilizá-las-á até 5 (cinco) meses, após a referida data. 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 sociedade gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo.
- c) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da Sociedade Gestora, da Entidade Depositária e dos comercializadores.

CAPÍTULO III EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO

Evolução da Unidade de Participação, Rendibilidade e Risco históricos desde a data de início de atividade do Fundo (28 de agosto de 2020)

Ano	Data de Referência	Valor da UP	Rendibilidade	Risco	Categoria de risco
2020	31-12-2020	10,0027	0,03%		
2021	31-12-2021	10,3043	3,02%	0,82	2
2022	30-12-2022	10,9322	6,11%	1,71	2
2023	29-12-2023	11,5197	5,39%	0,83	2

Gráfico evolução Valor Unidade de Participação

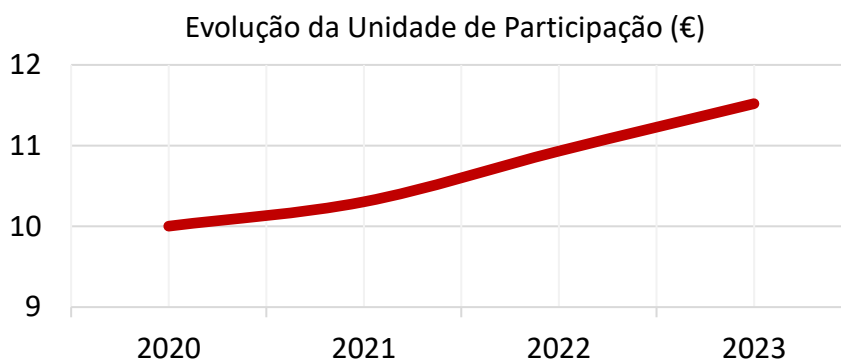
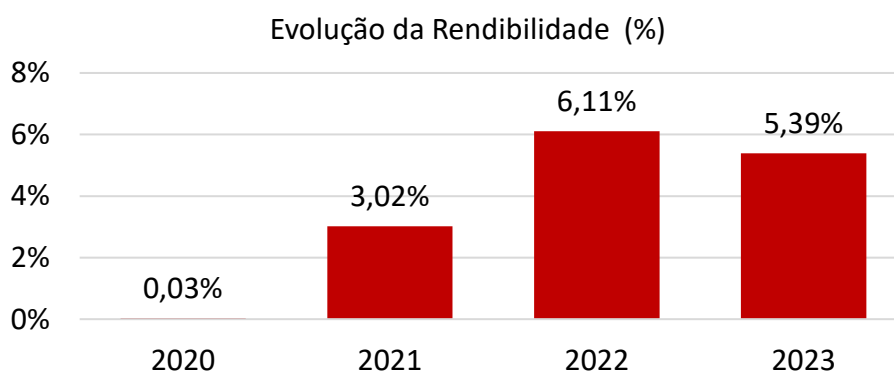


Gráfico evolução Rendibilidade



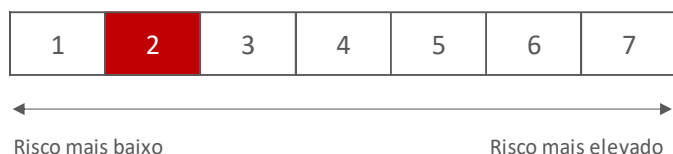
Os dados que serviram de base ao apuramento da rendibilidade e risco históricos são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro.

As rendibilidades divulgadas não constituem garantia de rendibilidade futura porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função da evolução do valor dos ativos que constituem o património do Fundo. As rendibilidades apresentadas são anualizadas, líquidas de comissões de gestão e depósito, mas não são líquidas de comissões de resgate.

Indicador sumário de risco (ISR)

O indicador sumário de risco é calculado nos termos do Regulamento Delegado (EU) 2017/653 da Comissão, de 8 de março.

Para cálculo do ISR é efetuada uma conjugação entre o risco de mercado e o risco de crédito e o seu apuramento baseia-se no período de detenção recomendado do Fundo correspondente a 3 anos.



A categoria de risco varia entre 1 (risco mais baixo) e 7 (risco mais elevado).

- Categoria 1 – corresponde à mais baixa categoria de risco
- Categoria 2 – corresponde a uma baixa categoria de risco
- Categoria 3 – corresponde a uma média-baixa categoria de risco
- Categoria 4 – corresponde a uma média categoria de risco
- Categoria 5 – corresponde a uma média-alta categoria de risco
- Categoria 6 – corresponde à segunda mais alta categoria de risco
- Categoria 7 - corresponde à mais alta categoria de risco

Objetivo do ISR e riscos subjacentes:

- O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos.
- Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para lhe pagar.
- Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco.
- Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na nossa capacidade para pagar a sua retribuição.

Outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR:

- Risco de liquidez: medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários.
- Risco Operacional: possibilidade de perdas que resultam nomeadamente de processos internos, erro humano, sistemas ou processos externos, que falham;
- Risco Jurídico e Fiscal: risco de alteração da legislação, incluindo fiscal, e demais normas aplicáveis com consequências sobre a rentabilidade do Fundo;
- Risco de mercado imobiliário: traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica e qualidade dos arrendatários. No sentido de minimizar os riscos acima referidos, o Fundo procede a uma rigorosa análise das aplicações, tentando assegurar a diversificação das mesmas;
- Risco de ocorrência de catástrofes naturais: risco que se encontra devidamente segurado;
- Riscos de sustentabilidade (Riscos ESG): são considerados como risco de sustentabilidade um evento ou condição ambiental, social ou de governança que, se ocorrer, pode causar um impacto material negativo no valor do investimento. Os Riscos ESG podem aumentar significativamente a volatilidade do retorno do investimento do fundo no longo prazo.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO

O Fundo destina-se a investidores profissionais e investidores não profissionais.

O Fundo adequa-se a investidores cujo objetivo é a estabilidade de valorização do investimento, com reduzido risco e um potencial de rentabilidade superior às tradicionais aplicações bancárias.

O Fundo adequa-se igualmente a investidores que têm preocupações relacionadas com a sustentabilidade e desejam investir num produto que promove características ambientais e/ou sociais.

O investimento neste Fundo deve ser realizado numa perspetiva de médio/longo prazo, com um período mínimo recomendado de 3 anos, podendo não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 2 anos.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

A informação seguinte sintetiza o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal, considerando a reforma do regime de tributação dos FUNDOS e dos respetivos participantes, ocorrida em 01 de julho de 2015, com a entrada em vigor Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, que alterou o artigo 22.º do EBF, introduziu o novo artigo 22.º -A e, bem assim, definiu o correspondente regime transitório.

O enquadramento aqui descrito é o geral e está sujeito a alterações que poderão ter efeito retroativo.

1. Tributação do OIC:

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

O FUNDO é tributado à taxa geral de IRC (21%) sobre o seu lucro contabilístico, corrigido nos termos do Código do IRC, com exclusão dos rendimentos de capitais, prediais e mais/menos-valias obtidos e os correspondentes gastos incorridos, bem como dos rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

A referida exclusão de tributação na esfera do FUNDO, em sede de IRC, não compreende, porém, os rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais/menos-valias que tenham proveniência de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável para o efeito.

Regime transitório - As mais e menos-valias decorrentes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, 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 face ao período de detenção total. Por outro lado, as mais e menos-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, 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 de tais ativos a 30 de junho de 2015.

O FUNDO está isento de derrama estadual e de derrama municipal e está sujeito a tributação autónoma em IRC.

1.2 Tributação de rendimentos obtidos em imóveis sítos fora do território nacional

Os rendimentos obtidos de imóveis sítos fora do território nacional são tributados, na esfera do FUNDO, de acordo com as regras aplicáveis nos países em que os imóveis estão localizados. Nestes casos os rendimentos obtidos são líquidos de eventuais impostos suportados, os quais constituem um encargo do FUNDO.

1.3. Impostos Municipais: IMI e IMT

O FUNDO está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) determinado por aplicação da taxa de 0,4% sobre o somatório dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o FUNDO seja titular.

1.4 Imposto do Selo

a) Suportado pelo FUNDO

As comissões (de gestão e de depositário) suportadas pelo FUNDO estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Trimestralmente, é devido Imposto do Selo sobre o valor do ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

b) Suportado pelo Participante

As comissões de subscrição e de resgate (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%.

Assim o participante suportará uma taxa de 4% sobre o valor das respetivas comissões.

2. Tributação dos Participantes

A tributação dos rendimentos auferidos pelos Participantes (nos termos previstos pelo Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro) incide apenas sobre a parte desses rendimentos que são gerados a partir de 1 de julho de 2015 e como previsto no respetivo regime transitório.

As mais-valias ou menos-valias tributáveis resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação são apuradas como a diferença entre:

- os respetivos valores de realização e aquisição; ou
- o respetivo valor de realização e o valor de mercado das unidades de participação, àquela data de 1 de julho de 2015, caso este seja superior ao valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 (que até essa data não tenham sido distribuídos ou resgatados), aplicando-se a esses rendimentos a tributação em vigor até 30 de junho de 2015.

2.1 Pessoas singulares

a) Residentes

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

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os 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; neste caso, os rendimentos são tributados conjuntamente com os demais rendimentos do Participante, aplicando-se-lhe a tabela de taxas gerais constante do artigo 68º do Código do IRS.

A diferença positiva entre as mais e as menos valias obtidas com a transmissão onerosa de Unidades de Participação está sujeita a tributação autónoma, à taxa liberatória de 28%, salvo opção pelo englobamento, caso em que é tributada de acordo com a tabela de taxas gerais, juntamente com os restantes rendimentos do Participante, aplicando-se-lhe a tabela de taxas gerais constante do artigo 68º do Código do IRS.

O referido saldo, positivo ou negativo, quando inclua mais e menos-valias respeitantes a valores mobiliários admitidos à negociação ou a partes de organismos de investimento colectivo abertos detidos por um período superior a 2 anos, deve ter em consideração a exclusão de tributação de até 30% do rendimento prevista no artigo 43.º do Código do IRS, conforme tabela que se apresenta de seguida:

Período de detenção da UP	% do Rendimento tributável
Até 2 anos	100%
Superior a 2 anos e inferior a 5 anos	90%
Igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos	80%
Igual ou superior a 8 anos	70%

A retenção na fonte à taxa de 28% incidente nos rendimentos obtidos do resgate de unidades de participação é aplicada em base diferenciada, consoante a antiguidade da detenção das unidades de participação resgatadas, conforme a tabela síntese supra apresentada.

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

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os 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 do IRC e do IRS, estando os rendimentos distribuídos pelo FUNDO sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28%, com a natureza de imposto por conta do imposto devido a final.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, obtidos com a transmissão de Unidades de Participação e com o resgate de Unidades de Participação, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos da lei, são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação que sejam obtidos por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

A diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação que sejam obtidas por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa especial de tributação de 28% (requer apresentação de declaração).

Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

2.2 Pessoas coletivas

a) Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes, relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação por pessoas coletivas que sejam isentas de IRC nestas categorias de rendimentos, estão igualmente isentos de IRC.

b) Não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis (mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei)

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os 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%.

Este regime não se aplica:

- Quando os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e as mais-valias decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória a título definitivo de 35%;
- Quanto à diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes de operações da transmissão de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que se encontram sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (requer apresentação de declaração);
- Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), quanto aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, caso em que estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%; e
- Quando os titulares dos rendimentos são entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutra Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da EU) ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, caso em que são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

c) Outras operações tributáveis

- Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a Unidades de Participação

Estão sujeitas a IMT, a aquisição resgate, aumento ou redução do capital do FUNDO e outras operações relativas a Unidades de participação, de que resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a deter, pelo menos, 75% das Unidades de Participação representativas do património do FUNDO.

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



SQUARE ASSET MANAGEMENT

ANEXO 1 – DIVULGAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE PRODUTOS FINANCEIROS ARTIGO 8

(PROMOÇÃO DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E/OU SOCIAIS)

Nome do Produto: Fundo Property Core Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Identificação da Entidade Legal: Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Square)

<p>Este produto financeiro tem objetivo de investimento sustentável? (assinalar e preencher, conforme necessário, devendo o valor percentual representar o compromisso mínimo em termos de investimento sustentável)</p>	
<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/> Realizará um nível mínimo de investimento sustentável com objetivo ambiental: ____%	<input type="checkbox"/> Promove características Ambientais/ Sociais (A/S) e, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, consagrará uma percentagem mínima de ____% de investimento sustentável
<input type="checkbox"/> Em atividades económicas qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE	<input type="checkbox"/> com objetivo ambiental em atividades económicas qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE
<input type="checkbox"/> em atividades económicas não qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE	<input type="checkbox"/> em atividades económicas não qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE
<input type="checkbox"/> Realizará um nível mínimo de investimentos sustentáveis com um objetivo social: ____%	<input type="checkbox"/> com objetivo social
	<input checked="" type="checkbox"/> Promove características (A/S) mas não realizará quaisquer investimentos sustentáveis

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

A Square qualifica o fundo **PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto** como *light green*, promovendo características ambientais e/ou sociais, mas não tendo como objetivo fazer investimentos sustentáveis. A própria SFDR não define as características ambientais, por isso, no que respeita aos nossos ativos imobiliários, estes promovem as seguintes características ambientais:

- Redução de emissões de CO2
- Transição energética

Desta forma, pretende-se contribuir para o combate às alterações climáticas através da redução de emissões de CO2, do aumento da eficiência energética, do aumento da proporção de energia sustentável (limpa) e incentivando aspetos sustentáveis através dos contratos com os arrendatários. Assim, o Fundo pretende contribuir para alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas como sendo cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11) e ação climática (ODS 13).

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

Algumas das métricas utilizadas incluem:

- Certificados de performance Energética
- Energias renováveis no local
- Consumo de energia
- Aferição dos parâmetros exigidos no scope1, 2 e 3 para as emissões de GHG
- Clausulas de sustentabilidade nos contratos de arrendamento

As características ambientais são continuamente monitorizadas através da vida útil do Fundo sendo as métricas supra reportadas e monitorizadas internamente.

2. Este produto financeiro tem em conta os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

Sim, este produto considera os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade. Os principais fatores negativos considerados são: exposição a combustíveis fósseis através de detenção de imóveis, exposição a imóveis ineficientes do ponto de vista energético, e emissões de GHG geradas pelos imóveis. A divulgação de dados relativos aos principais impactos negativos constará dos relatórios periódicos.

3. Qual a estratégia de investimento seguida pelo produto financeiro?

No que respeita aos temas da sustentabilidade, a estratégia de investimento do Fundo passa por melhorar a rentabilidade e tornar os portfólios mais atrativos. Através da promoção de características ambientais e/ou sociais dos seus ativos pretende-se ajudar no combate às alterações climáticas através da geração de benefícios sociais, económicos e ambientais mais amplos. A Square está empenhada em melhorar continuamente a sustentabilidade do portfólio do Fundo, através de novos investimentos, nomeadamente com a introdução de melhorias nos ativos imobiliários existentes ou em ativos imobiliários a adquirir futuramente. Os elementos ESG integrados na estratégia de investimento concentram-se na redução das emissões de GHG e na promoção da eficiência energética. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia.

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

A Square tem preocupações ESG durante todo o processo de decisão de investimento, de forma a assegurar que o Fundo cumpre com as características ambientais e sociais que pretende promover. Para que os compromissos de sustentabilidade da Square sejam concretizados, os elementos de estratégia de investimento incluem uma triagem ESG do portfólio sobre indicadores de sustentabilidade selecionados.

O Fundo pretende realizar melhoria nos ativos, quando possível, com o intuito de reduzir o consumo de energia, melhorar a eficiência energética e reduzir as emissões de carbono. Tais medidas de melhoria podem, por exemplo, incluir sistemas de gestão de edifícios, instalação de painéis solares e levar a cabo auditorias técnicas aos edifícios e avaliações de performance. Os relatórios técnicos ESG (*due diligence*) têm como objetivo avaliar a forma como os imóveis estão alinhados com um futuro sustentável e fornecer pormenores da performance ambiental. Desta forma, o Fundo toma em consideração as perspetivas de crescimento e a performance financeira, bem como o nível de risco associado.

São realizados relatórios anuais dos nossos fundos nos quais a informação ESG está incluída. Estamos a desenvolver estratégias de resiliência face às alterações climáticas no nosso portfólio, e em linha com os padrões da indústria, incluindo a *Task Force on Climate Related Financial Disclosure* (TCFD), para avaliar a transição e riscos climáticos físicos.

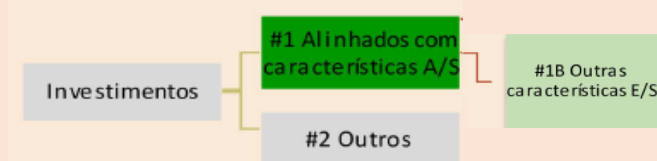
3.2 Qual o compromisso assumido em termos de taxa mínima para reduzir o âmbito dos investimentos considerados antes da aplicação dessa estratégia de investimento?

O Fundo não define um compromisso de redução dos investimentos face à anterior estratégia de investimento. O Fundo promoverá características ambientais e/ou sociais, quando possível, transversalmente no seu portfólio de ativos, com a ambição de contribuir para a transição energética e redução de emissões de CO2.

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

Relativamente à gestão corporativa (*governance*) os fatores analisados estão relacionados com ética de negócio, de onde o Fundo também recolhe dados ESG. A nossa equipa de investimento e restantes colaboradores, responsáveis por gerir os nossos compromissos e garantir que os mesmos são implementados, têm pleno conhecimento dos objetivos sustentáveis da Square.

4. Que alocação de ativos está prevista para este produto financeiro?



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

A subcategoria **#1B Outras características A/S** abrange os investimentos alinhados com características ambientais ou sociais que não são qualificados como investimentos sustentáveis.

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

O Fundo investirá totalmente em linha com a sua estratégia e restrições de investimento, seguindo a Política de Investimento incluída nos documentos pré contratuais divulgados no website da Square.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro promovem características ambientais mas não têm objetivo de realizar investimentos alinhados com a Taxonomia. Consequentemente, os investimentos subjacentes a este Fundo estão 0% alinhados com a Taxonomia Europeia.

Os investimentos considerados na categoria #2 Outros, contemplam ativos sobre os quais ainda não estão identificadas as características ambientais/sociais a promover. Numa perspetiva de melhoria contínua e promoção da política de investimento do Fundo, estes ativos podem, durante a vida útil do Fundo ser reclassificados na subcategoria #1 Alinhados com características A/S.



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

Este produto não usa derivados

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

Não foi designado qualquer índice.

7. Onde posso obter mais informações específicas do produto na Internet?

Mais informações específicas acerca do produto podem ser encontradas em:

<https://www.squaream.pt/pt/products-services/>



Asset Management