

PROSPETO

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Data de Atualização: **15 de Maio de 2018**

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

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO

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

1. O Fundo

- a) A denominação do Fundo é "CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto".
- b) O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com a legislação aplicável.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 06 de Junho de 2005,
- d) O Fundo iniciou a sua atividade em 15 de Julho de 2005.
- e) A data da última atualização do Prospeto foi 15 de Maio de 2018.
- f) O número de participantes do Fundo em 30 de Abril de 2018 é de 10582 na Categoria A e 9409 na Categoria B.

2. A Entidade responsável pela gestão

- 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 Fundos de Investimento Imobiliário, SA., , com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 LISBOA.
- b) A Entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 375.000 Euros.
- c) A Entidade responsável pela gestão constituiu-se em 6 de Julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249.
- d) Compete à Entidade responsável pela gestão a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo de Investimento, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:
 - i. Comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da Lei e do presente Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, possam integrar o património do Fundo, outorgando as 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 Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;
 - vi. Representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a ativos que, façam parte do património sob gestão;
 - vii. Selecionar as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;
 - viii. Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das 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 Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, 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. Registrar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.
- e) No exercício das suas atribuições, a Entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações proibidas ou condicionadas, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor da Unidade de Participação e uma adequada defesa dos interesses dos participantes.
- f) A Entidade responsável pela gestão responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- g) A Entidade responsável pela gestão indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento nº 2/2015 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 Entidade responsável pela gestão para qualquer tipo de prestação de serviços a este Fundo.

4. O depositário

- a) O Depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, nº 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros), variável, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número 258, pessoa coletiva n.º 501 464 301 que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 17 de Novembro de 1995 sob o nº 137.
- b) Ao Depositário compete, designadamente as seguintes funções:
- i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Entidade responsável pela gestão, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;
 - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:
 - a. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, compete ao depositário guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que lhe possam ser fisicamente entregues, assegurando que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros são registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao Fundo;
 - b. No que respeita aos demais ativos, compete ao Depositário verificar, de acordo com a documentação e informação facultada pela Entidade responsável pela gestão e, caso disponíveis, com base em comprovativos externos, que o Fundo é titular de direitos sobre os referidos ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo atualizado dos ativos.
 - iii. Executar as instruções da Entidade responsável pela gestão, excepto se as mesmas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
 - v. Promover o pagamento aos participantes do valor do respetivo resgate 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. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos constantes do Regulamento nº 2/2015 da CMVM e informar imediatamente esta de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;

- x. Informar imediatamente a Entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a Entidade responsável pela gestão possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
 - xi. Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.
- c) O Depositário responde perante a Entidade responsável pela gestão e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.

5. As entidades comercializadoras

- a) As entidades responsáveis pela colocação das Unidades de Participação do Fundo são a Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, n.º 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros) Variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 501464301 e as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, atuando como agentes da primeira, e que se encontram discriminadas no Anexo I ao presente Prospeto, e a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA.
- b) As Unidades de Participação do Fundo são comercializadas através dos Balcões e no serviço de Internet Banking da Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, no site www.creditagricola.pt, para os clientes que tenham aderido a este serviço.

6. Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, que ocorrem com uma periodicidade mínima de seis meses e, ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, 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:

- CBRE — Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2006/0001
- Jones Lang Lasalle - Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2006/0009
- Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda; Registo nº PAI/2003/0002
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2005/0013
- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda, Registo nº PAI/2006/0004
- Lusoaval - Avaliação de Património, Lda, Registo nº PAI/2005/0012
- GAREN – Avaliações de Activos, Lda, Registo nº PAI/2007/0019
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda, Registo nº PAI/2011/0023
- Torres Mascarenhas , Lda, Registo nº PAI/2010/0054
- Novimed Serviços – Serviços Imobiliários, Lda, Registo nº PAI/2010/0040
- CPU – Consultores de Avaliação, Lda, Registo nº PAI/2003/0014
- Terraval – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2005/0003;
- NCG – Consultoria e Gestão, Lda, Registo nº PAI/2004/0029
- Fast Value, Lda, Registo nº PAI/2006/0026
- Appleton Consulting, Lda; Registo nº PAI/2012/0055
- BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2015/0029
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA, Registo nº PAI/2003/0006
- Cerat - Consultores de Engenharia, SA, Registo nº PAI/2005/0009
- Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda; Registo nº PAI/2010/0075
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda; Registo nº PAI/2013/0102
- Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2009/0044
- Sotrimo -Global Appraisals, Lda, Registo nº PAI/2014/0169
- UON Consulting, SA, Registo nº PAI/2003/0023
- Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda, Registo nº PAI/2012/0032
- More Value – Avaliações, Lda, Registo nº PAI/2014/0116
- Handbiz, Lda, Registo nº PAI/2011/0054
- X – Yield, Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2016/0204
- TKA, Lda, Registo nº PAI/2006/0005

7. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Barbas, Martins, Mendonça & Associados, S.R.O.C. Lda., com sede na Rua José da Purificação Chaves, nº 9 – 1ª C – 1500-376 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 100 e na CMVM sob o nº 20161423, fazendo-se representar pelo sócio Issuf Ahmad, Revisor Oficial de Contas nº 779 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

Capítulo II. Política de investimento do Património do fundo e política de rendimentos

1. Política de Investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

- a) O 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) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas 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. O Fundo pode adquirir imóveis em regime de propriedade plena ou em compropriedade, devendo neste caso existir consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e em sociedades imobiliárias.
A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estadomembro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- c) Por forma a atingir o objetivo de valorização enunciado o património do Fundo será constituído por valores imobiliários localizados em estados membros da União Europeia ou da OCDE, orientando os investimentos, maioritariamente, mas não exclusivamente, para Portugal Continental.

1.2 Parâmetro de Referência (benchmark)

Na gestão do Fundo, a entidade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.3 Limites ao Investimento e de endividamento

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

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo de Investimento;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço 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 Entidade responsável pela gestão;
 - ii) Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade responsável pela gestão;
 - iii) Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade responsável pela gestão, ou as Entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - iv) Entidades em que a Entidade responsável pela gestão, ou Entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
 - v) O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas i) a iv);
 - vi) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - vii) Entidades que, nos termos da Lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- f) O limite de aquisição de unidades de participação em fundos de investimento é de 25% do ativo total dos Fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada, 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
- g) A Entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- h) O investimento em participações em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo 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;
 - vi. A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - vii. 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;
 - viii. Cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos.
- i) Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo global do Fundo
 - j) Para efeitos do disposto na alínea c), constituiu 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.

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

1.3.3. Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do n.º 1.3.1 desde que a Entidade responsável pela gestão obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação junto da CMVM.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.
- b) Não recorrendo o Fundo à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes não são aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.
- c) Fundo de Investimento pode endividar-se até ao limite de 25% do seu ativo total, desde que seja manifestamente essencial à sua atividade e o mesmo revista carácter não permanente.

3. Valorização dos Ativos

3.1 Momento de referência da valorização

- a) 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 que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira do Fundo.
- b) O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às dezassete horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

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

- a) Sem prejuízo do disposto na alínea i) infra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
- c) 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.
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
 - a. O organismo de investimento coletivo:
 - i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;

- b. O preço da promessa de venda seja objectivamente quantificável;
- c. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- e) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima correspondente à periodicidade do resgate das unidades de participação do Fundo, a qual é de 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 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 dos efeitos da fusão.
- f) 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.
- g) 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 31º e 32º do Regulamento da CMVM 2/2015.
- h) 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.
- i) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo, e até que ocorra a avaliação seguinte.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

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

A dedução referida no parágrafo anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

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

Tabela de encargos

Custos	% da Comissão	
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE		
Comissão de subscrição	0%	
Comissão de resgate	Classe A	2%
	Até 364 dias (inclusive)	
	De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
	Mais de 1095 dias (inclusive)	0%
	Classe B	
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%	
Mais de 1095 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: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$, não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.	
Comissão de depósito (taxa anual)	0,25%	
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 2017

Encargos	Valor	% VLG
Comissão de Gestão - componente fixa	4.476.130,87€	1,00%
Comissão de depósito	1.119.032,80€	0,25%
taxa de supervisão	141.002,44€	0,03%
Custos de Auditoria	30.750,00€	0,01%
Outros encargos correntes	929.719,36€	0,21%
Total Encargos correntes	6.696.635,47€	1,50%
TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)		1,50 %

4.1 Comissão de Gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade, a Entidade responsável pela gestão receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:
- Componente fixa – Taxa nominal de 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: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$, não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.
- 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.

4.2 Comissão de Depósito

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

4.3 Outros Encargos

Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo, os seguintes:

- 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;
- Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
- Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;
- Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
- Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- 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;
- Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- 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;
- Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- Taxa de supervisão do Fundo de Investimento devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,0266 por mil do valor líquido global do Fundo;
- Contribuições para despesas de condomínio relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário.
- Outros custos devidamente documentados diretamente conexos com o património do fundo e outros definidos no Regulamento nº 2/2015 da CMVM.

5. Política de distribuição de rendimentos

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

Capítulo III. Unidades de participação e condições de subscrição e resgate

1. Características gerais das unidades de participação

1.1 Definição

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

1.2 Formas de representação

As unidades de participação adoptam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:

- i) Unidades de participação da Classe A, emitidas até à data de 25 de Setembro de 2015, as quais podem ser resgatadas diariamente, nos termos do disposto no ponto 3.1, alíneas b) e d) (Condições de resgate) do presente Prospeto;
- ii) Unidades de participação da Classe B, emitidas a partir de 26 de Setembro de 2015, as quais têm uma periodicidade de resgate semestral, nos termos do disposto no ponto 3.1, alíneas b) e e) (Condições de resgate) do presente Prospeto.

A partir de 25 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A, passando a ser emitidas, apenas, unidades de participação da classe B.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor das Unidades de Participação da classe A, 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 à 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 é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.
- b) O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da classe B, calculado com referência ao último dia útil do mês de Maio e do mês de Novembro de cada ano civil, é 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 dos resgates será:
 - Diária** – para as unidades de participação de classes A;
 - Semestral** – para as unidades de participação da classe B, tendo como datas de referência 31 de Maio e 30 de Novembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.O valor do resgate terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil do mês de Maio e no último dia útil do mês de Novembro de cada ano civil.

O resgate das unidades de participação da classe B tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte.

Os pedidos de subscrição e de resgate, independentemente do canal de comercialização, têm que ser efetuados até às 16 horas de dias úteis sob pena de só serem considerados no dia útil seguinte.
- c) Os pedidos de subscrição das unidades de participação terão que ser efetuados até às 16h de cada dia útil, sob pena de apenas serem considerados no dia útil seguinte, independentemente do canal de comercialização utilizado.
- d) Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe A poderão ser efetuados diariamente sendo que, os pedidos efetuados após as dezasseis horas apenas poderão ser considerados no dia útil seguinte.
- e) Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe B terão que ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas na alínea b) supra.
- f) Até 30 dias depois do pedido de resgate os participantes da Classe B podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.
- g) Os participantes da classe B apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

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

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a 50 Unidades de Participação. 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 integrado 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 Condições 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) Ficam isentas da comissão de resgate referida no número anterior, todas as Unidades de Participação subscritas durante o primeiro mês de atividade do Fundo, bem como todos os pedidos de resgate superiores a €2.000.000 (dois milhões de euros).
- c) 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.
- d) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- e) O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica às subscrições feitas após o aumento ter sido autorizado pela CMVM.

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)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%

- b) Ficam isentos da comissão de resgate referida no número anterior todos os pedidos de resgate superiores a €2.000.000 (dois milhões de euros).
- c) 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.
- d) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- e) O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica às subscrições feitas após o aumento ter sido autorizado pela CMVM.

5.2 Pré-aviso

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

- a contar da data de pedido do resgate, para as unidades de participação da classe A;
- a contar do último dia útil do mês de Maio e do último dia útil do mês de Novembro de cada ano civil, para as unidades de participação da classe B.

6. Condições de Suspensão das operações de subscrição e Resgate das Unidades de Participação

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

Capítulo IV. Direitos e obrigações dos participantes

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

Os Participantes têm direito nomeadamente a:

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

Capítulo V. Condições de liquidação do fundo

- a) Só a Entidade Gestora poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo,
Tomada a decisão de dissolução, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM.
O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido da Entidade responsável pela gestão, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade responsável pela gestão, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação que ocorre no momento do pagamento do produto da liquidação aos participantes.
A decisão de dissolução e respetivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas entidades comercializadoras. Durante o período de liquidação:
- suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do Fundo;
 - 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;
 - apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação;
 - o Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.
- b) A dissolução por decisão da Entidade responsável pela gestão determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates e a entrada imediata em liquidação.
- c) Os participantes do Fundo não podem exigir a sua liquidação.

PARTE II

Informação adicional exigida nos termos do Anexo II, esquema A, previsto no nº 2 do artigo 158º do Regime Geral

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

1. Outras informações sobre a Entidade responsável pela gestão

- a) A composição dos Órgãos Sociais da Entidade responsável pela gestão é a seguinte: *Órgão de Administração:*

Presidente	Dr. Mário Jorge Patrício Tomé;
Vice-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:

Fiscal Único	Martins Pereira, João Careca & Associados, SROC, Lda., representada pelo sócio Dr. João António de Carvalho Careca
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 Entidade gestora:

▪ **Dr. Mário Jorge Patrício Tomé:**

-*Presidente do Conselho de Administração:*

Rightsquare SGPS, S.A.

Vogal do Conselho de Administração:

Casal do Manta, S.A.

Gerente:

Imoengenharia – Prestação de Serviços e Consultoria, Lda.

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

Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.

Real Broker – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.

Anteal – Sociedade de Construções e Representações, Lda.

▪ **Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho Vice**

- *Presidente do Conselho de Administração:*

Rightsquare SGPS, S.A.

Vogal do Conselho de Administração:

Casal do Manta, S.A.

Gerente:

Imoengenharia – Prestação de Serviços e Consultoria, Lda.

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

Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.

Real Broker – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.

Filosofia de Vivências – Estudos de Mercado Imobiliário, Lda.

▪ **Arqt^a Luísa Augusta Moura Bordado Gerente:**

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

Vogal do Conselho de Administração:

Rightsquare SGPS, S.A.

c) A Entidade responsável pela gestão não se encontra em relação de domínio ou grupo com qualquer das entidades referidas como “Depositário” e “Entidades Comercializadoras”.

d) Fundos geridos pela Entidade responsável pela gestão:

Fundos geridos pela Entidade responsável pela gestão a 30 de Abril de 2018

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Nº Participantes
CA Imobiliário	Fundo Especial de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	157.303.098,54	Categoria A – 3 Categoria B – 77 Categoria A1 - 1
Turirent	Fundo de Investimento Fechado	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	6.546.422,32	1
CA Arrendamento Habitacional	Fundo de Investimento Fechado	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	69.283.175,52	17
Carteira Imobiliária	Fundo Especial de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	171.886.175,29	2
CA Património Crescente	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	552.160.142,97	Classe A – 10582 Classe B - 9409
Continental Retail	Fundo de Investimento Fechado	O Fundo investe em activos imobiliários	27.903.747,30	1
Número total de Fundos 6	_____	_____	Valor total 985.082.761,94	_____

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

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

Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14^o, fração “O”, 1070-274 Lisboa

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

2. Consultores de investimento

O Fundo não utiliza os serviços de consultores de investimento.

3. Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Barbas, Martins, Mendonça & Associados, S.R.O.C. Lda., com sede na Rua José da Purificação Chaves, nº 9 – 1º C – 1500-376 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 100 e na CMVM sob o nº 20161423, fazendo-se representar pelo sócio Issuf Ahmad, Revisor Oficial de Contas nº 779 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

4. Autoridade de supervisão

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

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

CAPÍTULO II. Divulgação de informação

1. Valor da unidade de participação

- A Entidade responsável pela gestão fará publicar, todos os dias úteis, no sistema de difusão da CMVM, o valor da Unidade de Participação.
- 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 mensalmente junto da CMVM, podendo ser consultada no seu sistema eletrónico de difusão de informação.

3. Documentação do Fundo

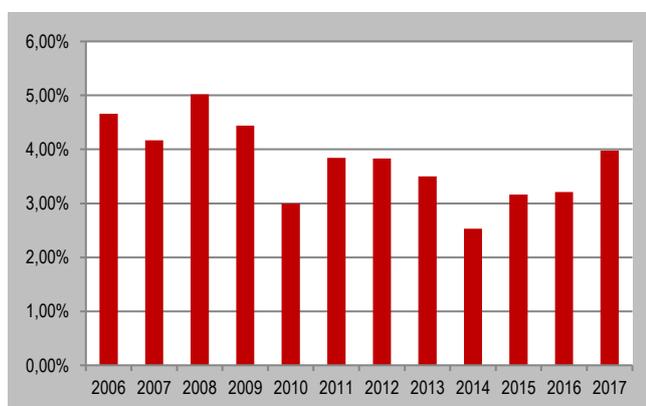
- Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades comercializadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.
- A Entidade responsável pela gestão publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual e Semestral do Fundo.

4. Relatório e Contas do Fundo

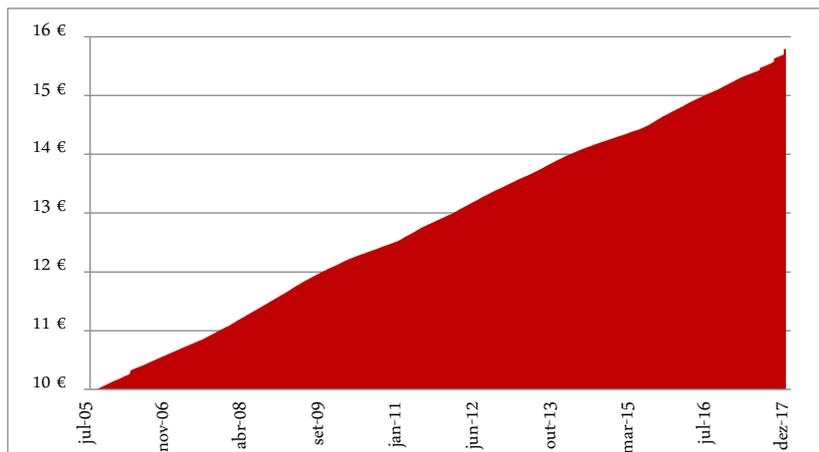
- As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e as semestrais a 30 de Junho.
- A Entidade responsável pela gestão disponibilizá-las-á nos quatro e dois meses, respetivamente, subsequentes àquelas datas. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer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

Capítulo III. Evolução histórica dos resultados do fundo

Ano	Rendibilidade	Classe de Risco
2006	4,66%	1
2007	4,17%	1
2008	5,02%	1
2009	4,44%	1
2010	3,00%	1
2011	3,84%	1
2012	3,83%	1
2013	3,50%	1
2014	2,53%	1
2015	3,16%	1
2016	3,21%	1
2017	3,98%	1



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



b) Rendibilidades divulgadas

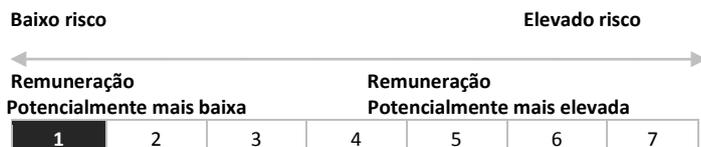
As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura, uma vez que o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo/baixo) e 7 (risco máximo/muito alto).

As rendibilidades aqui divulgadas não incluem a comissão de resgate.

O risco varia entre 1 e 7. Quanto maior o risco, maior será a oscilação da unidade de participação, sendo que o respetivo valor pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

c) Indicador sintético de risco e de remuneração

A área sombreada da escala abaixo evidencia a classificação do Fundo em termos do seu risco, calculado com base em dados históricos das rendibilidades mensais dos últimos cinco anos, conforme estipulado no Regulamento n.º2/2015 da CMVM.



- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo.
- A categoria de risco indicada pode variar ao longo do tempo.
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.
- A categoria de risco do Fundo traduz o desempenho histórico do mesmo, sem prejuízo da advertência acima relativa aos dados históricos
- O nível de Risco e Rentabilidade é devido à natureza dos investimentos e às flutuações das suas rendibilidades no passado.
- O Indicador de Risco e de Remuneração foi calculado usando o desempenho histórico (dos últimos cinco anos). Estes dados históricos podem não ser um indicador fiável do perfil de risco futuro.

CAPÍTULO IV. Perfil do investidor a que se dirige o fundo

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

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

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

1. Tributação do Fundo:

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

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2016), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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

O Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

- Impostos Municipais: IMI e IMT

O Fundo está sujeito a IMI e IMT.

- Imposto do Selo

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo (verba 29.2) sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

2. Tributação dos Participantes

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

2.1 Pessoas singulares

a) Residentes

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

Os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de Unidades de Participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

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

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

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

2.2 Pessoas coletivas

a) Residentes

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

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

b) Não residentes

Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

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

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

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

ANEXO 1

AGENTES DA CAIXA CENTRAL

As Caixas de Crédito Agrícola Mútuo abaixo discriminadas atuam na comercialização do Fundo por conta e sob orientação da

CAIXA

CENTRAL enquanto seus Agentes:

C.C.A.M. DOS AÇORES

- C.C.A.M. DE ALBERGARIA E SEVER
- C.C.A.M. DE ALBUFEIRA
- C.C.A.M. DE ALCACER DO SAL E MONTEMOR-O-NOVO
- C.C.A.M. DE ALCANHÕES
- C.C.A.M. DE ALCOBAÇA
- C.C.A.M. DE ALENQUER
- C.C.A.M. DO ALENTEJO CENTRAL
- C.C.A.M. DO ALGARVE
- C.C.A.M. DE ALJUSTREL E ALMODÔVAR
- C.C.A.M. DE ALTO CÁVADO E BASTO
- C.C.A.M. DE ANADIA
- C.C.A.M. DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO
- C.C.A.M. DE AROUCA
- C.C.A.M. DE ARRUDA DOS VINHOS
- C.C.A.M. DE AZAMBUJA
- C.C.A.M. DE BAIRRADA E AGUIEIRA
- C.C.A.M. DE BAIXO MONDEGO
- C.C.A.M. DE BAIXO VOUGA
- C.C.A.M. DE BATALHA
- C.C.A.M. DE BEIRA BAIXA (SUL)
- C.C.A.M. DA BEIRA CENTRO
- C.C.A.M. DA BEIRA DOURO
- C.C.A.M. DE BEJA E MÉRTOLA
- C.C.A.M. DE BORBA
- C.C.A.M. DE CADAVAL
- C.C.A.M. DE CALDAS DA RAINHA, ÓBIDOS E PENICHE
- C.C.A.M. DE CANTANHEDE E MIRA
- C.C.A.M. DO CARTAXO
- C.C.A.M. DE COIMBRA
- C.C.A.M. DE CORUCHE
- C.C.A.M. DA COSTA AZUL
- C.C.A.M. DA COSTA VERDE
- C.C.A.M. DE DOURO, CORGO E TÂMEGA
- C.C.A.M. DE ELVAS e CAMPO MAIOR
- C.C.A.M. DE ENTRE TEJO E SADO
- C.C.A.M. DE ESTREMOZ, MONFORTE E ARRONCHES
- C.C.A.M. DE FERREIRA DO ALENTEJO
- C.C.A.M. DE GUADIANA INTERIOR
- C.C.A.M. DE LAFÕES
- C.C.A.M. DE LOURES, SINTRA E LITORAL
- C.C.A.M. DE LOURINHÃ
- C.C.A.M. DE MOGADOURO E VIMIOSO
- C.C.A.M. DE MÉDIO AVE
- C.C.A.M. DE MORAVIS
- C.C.A.M. DO NORDESTE ALENTEJANO
- C.C.A.M. DO NOROESTE
- C.C.A.M. DO NORTE ALENTEJANO
- C.C.A.M. DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS E ESTARREJA
- C.C.A.M. DE OLIVEIRA DO BAIRRO
- C.C.A.M. DE OLIVEIRA DO HOSPITAL
- C.C.A.M. DE PAREDES
- C.C.A.M. DE PERNES
- C.C.A.M. DE POMBAL
- C.C.A.M. DE PORTO DE MÓS
- C.C.A.M. DE PÓVOA DE VARZIM, VILA DO CONDE E ESPOSENDE
- C.C.A.M. DA REGIÃO DE BRAGANÇA E ALTO DOURO
- C.C.A.M. DA REGIÃO DO FUNDÃO E SABUGAL
- C.C.A.M. DO RIBATEJO NORTE E TRAMAGAL
- C.C.A.M. DO RIBATEJO SUL
- C.C.A.M. DE SÃO BARTOLOMEU DE MESSINES E SÃO MARCOS DA SERRA
- C.C.A.M. DE SÃO JOÃO DA PESQUEIRA
- C.C.A.M. DE SÃO TEOTÓNIO
- C.C.A.M. DE SALVATERRA DE MAGOS
- C.C.A.M. DA SERRA DA ESTRELA
- C.C.A.M. DE SERRAS DE ANSIÃO
- C.C.A.M. DE SILVES
- C.C.A.M. DE SOBRAL DE MONTE AGRAÇO
- C.C.A.M. DO SOTAVENTO ALGARVIO
- C.C.A.M. DE SOUSEL
- C.C.A.M. DA TERRA QUENTE
- C.C.A.M. DE TERRAS DE MIRANDA DO DOURO
- C.C.A.M. DE TERRAS DE VIRIATO
- C.C.A.M. DE TERRAS DO SOUSA, AVE, BASTO E TÂMEGA
- C.C.A.M. DE VAGOS
- C.C.A.M. DE VALE DE CAMBRA
- C.C.A.M. DO VALE DO DÃO E ALTO VOUGA
- C.C.A.M. DO VALE DO SOUSA E BAIXO TÂMEGA
- C.C.A.M. DO VALE DO TÁVORA E DOURO
- C.C.A.M. DE VILA FRANCA DE XIRA
- C.C.A.M. DE VILA VERDE E TERRAS DO BOURO
- C.C.A.M. DA ZONA DO PINHAL