

Documento de Informação Fundamental (DIF)

Elaborado em 15/12//2025

O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a compreender a natureza, os riscos, os custos, e os potenciais ganhos e perdas associados a este produto e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

CA Mais Capital - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto		ISIN: Categoria A - PTIERBHM0003 / Categoria B - PTIERCHM0002		
Autoridade Responsável Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”）	Produtor e Entidade Gestora SIERRA IG, SGOIC, S.A. com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia https://www.sierra-ig.com +351 22 940 17 00	Entidade Comercializadora e Depositária 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	Auditor Ernst & Young Audit & Associados, SROC, S.A., com sede na Avenida da India, n.º 10, Piso 1, freguesia de Alcântara, concelho de Lisboa	

Está prestes a adquirir um produto que não é simples e cuja compreensão poderá ser difícil.

1. Em que consiste este produto?

Tipo: O CA Mais Capital - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (o “Fundo”) é um organismo de investimento alternativo imobiliário, sob a forma contratual de fundo de investimento aberto, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril que aprovou o Regime de Gestão de Ativos (“RGA”).

Objetivos: Maximizar o valor das Unidades de Participação (“UP”) com a aplicação do produto das subscrições recebidas em investimentos imobiliários de diferentes tipos e em geografias variadas (principalmente nos Estados Membros da União Europeia, nomeadamente Portugal, Espanha, Itália e Alemanha), que permitam gerar rendimento através da exploração económica dos imóveis ao longo do tempo. Os ativos do Fundo podem ser constituídos por imóveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário e, a título acessório, por liquidez (*).

O Fundo é um fundo de distribuição de rendimentos pelo que essa distribuição ocorrerá quando, patrimonialmente, se tenha apurado um resultado positivo passível de ser distribuído. A distribuição de rendimentos será semestral, por crédito nas contas dos participantes, podendo a Entidade Gestora, em ponderação dos interesses dos Participantes e quando considere necessário salvaguardar a solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria ou liquidez do Fundo, optar pela não distribuição total ou parcial dos montantes disponíveis para esse efeito.

Subscrição: O montante mínimo para a subscrição inicial é de 100€. Não existe montante mínimo estipulado para subscrições adicionais. O valor da UP é apurado e divulgado diariamente nos dias úteis. Os participantes poderão subscrever as UP em qualquer dia útil até às 16 horas, de Portugal Continental, observando as janelas de resgate referidas no ponto 5 infra, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, obedecendo o seu registo e liquidação aos prazos previstos no Documento Único. O valor da UP para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido (desde que efetuado até às 16 horas), pelo que é efetuado a preço desconhecido. O valor é disponibilizado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM. A subscrição é considerada efetiva quando o montante correspondente ao preço de emissão é incorporado no ativo do Fundo, ocorrendo no dia útil seguinte ao pedido de subscrição, desde que este tenha sido realizado até às 16 horas. Nesta mesma data, o valor de subscrição deverá ser integrado no património do Fundo, em fundos imediatamente disponíveis, com origem na conta que o subscritor tenha indicado para o efeito.

Prazo: O Fundo tem duração indeterminada. O investimento neste Fundo deve ser realizado com uma perspetiva de médio a longo prazo, sendo recomendado um período mínimo de manutenção da detenção das UP de 3 (três) anos. O Fundo poderá não ser adequado para investidores que pretendam retirar o seu investimento num prazo inferior a três anos.

Tipo de investidor ao qual se destina e categorias de UP: Este produto de investimento destina-se a investidores profissionais e não profissionais. É apropriado para investidores à procura de estabilidade na valorização do investimento, com baixo risco e um potencial de rentabilidade superior às aplicações bancárias tradicionais.

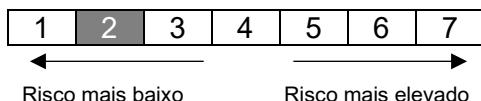
As UP poderão ser de Categoria A ou de Categoria B, destinando-se as primeiras a ser subscritas por investidores não profissionais até ao montante global de 2.500.000,00€ (dois milhões e quinhentos mil euros). As UP de Categoria B destinam-se a ser subscritas por investidores profissionais cujo valor global de investimento seja de, pelo menos, 2.500.000,01€ (dois milhões, quinhentos mil euros e um cêntimo). Todas as UP, independentemente da sua categoria, atribuirão aos investidores os mesmos direitos, com exceção para o diferente tratamento em relação às condições de resgate, nos termos descritos abaixo.

(*) Considera-se “liquidez”, numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo de mercado monetário e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

2. Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

Indicador de Risco

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



O ISR 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 consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para gerar resultados distribuíveis.

Classificamos este produto na categoria 2, numa escala de 1 a 7, correspondente a uma baixa categoria de risco. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível 2, e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na capacidade do Fundo para remunerar o investimento feito. O ISR assume que o investidor manterá o produto durante todo o período de manutenção recomendado, ou seja 3 (três) anos.

período de manutenção recomendado, ou seja, o capital investido no Fundo não é garantido.

O capital investido no Fundo não é garantido. Não é garantido que a categoria de risco indicada não varie ao longo do tempo. Em função da afetação da carteira em relação aos seus ativos, o nível de risco associado varia.

Outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR: i) risco do mercado imobiliário - associado às oscilações do mercado imobiliário, que é afetado pelas condições políticas, financeiras e económicas nacionais e internacionais, que influenciam o mercado financeiro e/ou de capitais, designadamente variações nas taxas de juros, desemprego, inflação ou crescimento económico, bem como riscos específicos do mercado imobiliário (alterações no regime do arrendamento, entre outros); ii) risco de liquidez - associado às possíveis dificuldades em vender ativos imobiliários de forma a convertê-los em liquidez para fazer face a eventuais resgates; iii) risco de vacância - associado à possibilidade de

desocupação dos imóveis explorados pelo Fundo; iv) risco de contraparte - risco de as contrapartes nos contratos/operações, não cumprirem o acordado; v) risco de endividamento - associado à possibilidade do Fundo recorrer a endividamento ficando exposto aos riscos inerentes, designadamente risco de taxa de juro; vi) risco operacional - associado à possibilidade de o Fundo incorrer em perdas materiais que resultem de erro humano ou falhas nos sistemas relevantes para a sua atividade; vii) risco da taxa de juro - associado às flutuações das taxas de juro que podem originar um aumento dos custos financeiros do Fundo; viii) risco cambial - associado a exposições cambiais indiretas do Fundo que podem introduzir volatilidade adicional nos seus retornos; ix) risco em matéria de sustentabilidade – risco associado à contribuição das características de cada ativo para o compromisso de descarbonização assumido pelo Fundo.

Cenários de desempenho

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão. Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal (homeadamente, a legislação fiscal do seu país de origem) que pode, também, influenciar o montante que, eventualmente, obterá. Os cenários apresentados são ilustrações e estimativas do desempenho futuro baseadas em determinados pressupostos, não são um indicador exato. O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

Período de detenção recomendado	3 (três) anos		
Exemplo de investimento	10.000€ (*)		
Categorias	UP de Categoria A e B		
Cenários	1 (um) ano	3 (três) anos	
Mínimo	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.	9.657€	9.431€
Stress	Valor que poderá receber		
	Retorno Médio Anual	-3,43%	-1,93%
Desfavorável	Valor que poderá receber	9.971€	10.166€
	Retorno Médio Anual	-0,29%	0,55%
Moderado	Valor que poderá receber	10.172€	10.497€
	Retorno Médio Anual	1,72%	1,63%
Favorável	Valor que poderá receber	10.329€	10.799€
	Retorno Médio Anual	3,29%	2,60%

* O montante mínimo de subscrição corresponde ao montante de 100€. No presente exemplo, utilizamos o montante de 10.000€ para efeitos comparativos, valor de referência definido para este efeito na legislação aplicável. O cenário desfavorável, o cenário moderado e o cenário favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto.

3. O que sucede se a SIERRA IG, SGOIC, S.A não puder pagar?

O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património do Fundo, pelo que não é afetado pela eventual insolvência da Entidade Gestora. As eventuais perdas financeiras associadas à detenção de UP do Fundo dependem exclusivamente da flutuação do valor dos ativos que compõem o seu património, não tendo o Fundo qualquer garantia de rendimento ou de capital.

4. Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este Fundo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, esta entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipo de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe e do tempo pelo qual se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento para os períodos de detenção de 1 (um) ano e o recomendado 3 (três) anos.

Custos ao longo do tempo (*)

	Resgate após 1 (um) ano		Resgate após 3 (três) anos	
	UP de Categoria A	UP de Categoria B	UP de Categoria A	UP de Categoria B
Total dos Custos (**)	583€	(****)	1.311€	1.338€
Impacto do custo anual (***)	5,73%	(****)	4,14%	4,24%

* Considerando o cenário de desempenho moderado.

** Os cálculos relativos aos custos pressupõem um exemplo de investimento de 10.000€ no Fundo.

*** Esta rubrica ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção, por Categoria de UP. Por exemplo, mostra que, para a Categoria A, se sair no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 5,77% antes dos custos e 1,63% depois dos custos.

**** Indisponível ao resgate de UP até 2 anos de detenção.

Composição dos Custos

O investidor incorre em custos pontuais aquando da saída do investimento, conforme quadro abaixo. Os custos recorrentes são imputados ao Fundo e estão refletidos no valor da UP. O Fundo incorre em custos acessórios, conforme quadro abaixo. Este quadro mostra a repartição dos custos, refletindo o seu impacto no retorno do investimento que poderá obter se resgatar após 1 (um) ano e 3 (três) anos.

Custos pontuais imputáveis diretamente ao Participante (*)					
Se resgatar após 1 ano			Se resgatar após 3 anos		
Custos de Entrada (subscrição)	0 € Não é cobrada comissão de subscrição.	Custos de Entrada (subscrição)	0 € Não é cobrada comissão de subscrição.		
Custos de Saída (resgate)	UP de Categoria A: 1,75% - Este custo aplica-se ao valor do resgate após 1 (um) ano.	UP de Categoria A: 178€	Custos de Saída (resgate)	UP de Categoria A: 0,25% - Este custo aplica-se ao valor do resgate após 3 (três) anos.	UP de Categoria A: 79€
	UP de Categoria B: Indisponível ao resgate de UP até 2 anos de detenção.	UP de Categoria B: Indisponível ao resgate de UP até 2 anos de detenção.		UP de Categoria B: 0,34% - Este custo aplica-se ao valor do resgate após 3 (três) anos.	UP de Categoria B: 105€

Custos recorrentes imputáveis ao Fundo (*)					
Se resgatar após 1 ano			Se resgatar após 3 anos		
Custos de Transação da carteira	1,2% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa dos custos incorridos quando compramos e vendemos os investimentos subjacentes ao produto. O montante efetivo irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	117€	Custos de Transação da carteira	1,1% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa dos custos incorridos quando compramos e vendemos os investimentos subjacentes ao produto. O montante efetivo irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	357€
Comissão de gestão (componente fixa), comissão de depósito, taxa de supervisão e outros custos administrativos ou operacionais	2,2% do valor do seu investimento anualmente.	224€	Comissão de gestão (componente fixa), comissão de depósito, taxa de supervisão e outros custos administrativos ou operacionais	2,2% do valor do seu investimento anualmente.	682€

Custos acessórios (*)					
Se resgatar após 1 ano			Se resgatar após 3 anos		
Comissão de gestão (componente variável)	0,6%	63€	Comissão de gestão (componente variável)	0,6%	193€
Juros transitados	0%	0 €	Juros transitados	0%	0 €

* Considerando o cenário de desempenho moderado.

5. Por quanto tempo devo manter o meu investimento? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

O período mínimo de detenção recomendado do Fundo é de 3 (três) anos. Todavia não existe qualquer limitação à mobilização do seu investimento antes do período de detenção recomendado, com exceção das UP de Categoria B (dirigidas exclusivamente a investidores profissionais), que não poderão ser resgatadas antes de decorridos 2 (dois) anos da data da respetiva subscrição. Os resgates seguem uma periodicidade diferenciada de acordo com a categorização das UP:

i. As UP de Categoria A poderão ser resgatadas numa base bimestral (de dois em dois meses). Devem ser consideradas como datas de referência dos períodos de resgate as datas de 31 de janeiro, 31 de março, 31 de maio, 31 de julho, 30 de setembro e 30 de novembro de cada ano civil.

ii. As UP de Categoria B poderão ser resgatadas numa base semestral, depois de decorridos 2 anos (inclusive) de detenção das UP.

Devem ser consideradas como datas de referência dos períodos de resgate as datas de 31 de maio e 30 de novembro de cada ano civil.

Os pedidos de resgate das UP devem ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses para UP de Categoria A e seis meses para UP de Categoria B.

O valor do resgate das UP será determinado com base no valor da unidade de participação calculado no último dia útil dos meses mencionados nos pontos i e ii (data de referência para o cálculo do valor da UP para efeitos de resgate). Desta forma, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido a ser calculado no último dia útil do mês de referência.

O resgate das UP tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte.

Os Participantes podem solicitar o cancelamento do resgate, desde que o pedido seja feito até 2 dias úteis antes da data de referência para o cálculo do valor do respetivo resgate.

Os pedidos de subscrição e de resgate, independentemente do canal de comercialização, devem ser realizados até às 16 horas de dias úteis, sob pena de serem considerados apenas no dia útil seguinte.

Os valores de resgate de todas as UP são deduzidos os encargos de resgate descritos no quadro acima onde constam os "Custos de Saída".

6. Como posso apresentar queixa?

A SIERRA IG, SGOIC, S.A., na qualidade de Entidade Gestora do Fundo, é a representante legal em questões relativas à gestão do Fundo e será a única responsável pelas declarações contidas no presente documento que possam ser enganadoras, inexatas ou incoerentes com o Documento Único do Fundo. Se não estiver inteiramente satisfeito com o serviço que recebeu e desejar apresentar queixa, deve dirigir-se por escrito à Entidade Gestora. Email: sierraig@sonaeserra.com, Endereço postal: Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177 Maia, ou através do Livro de Reclamações eletrónico <https://www.livroreclamacoes.pt> disponível em <https://www.sierra-ig.com>.

Poderá também dirigir-se diretamente à CMVM - Rua Laura Alves, 4, 1050-138 Lisboa ou através de outros contactos existentes no Sítio web: <https://www.cmvm.pt>.

As Queixas relativas à comercialização do Fundo deverão ser apresentadas junto da Entidade Comercializadora.

Em caso de litígio emergente, os consumidores podem recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial, designadamente mecanismos de resolução alternativa disponíveis em <https://www.sierra-ig.com>.

7. Outras informações relevantes

O Fundo enquadrava-se no artigo 8.º do Regulamento UE n.º 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, promovendo características ambientais e irá focar-se na promoção da descarbonização, nomeadamente via eficiência energética e energia renovável, representando pelo menos cinquenta por cento do valor de mercado dos investimentos. O Fundo compromete-se ainda a realizar investimentos sustentáveis (no mínimo, dez por cento do seu portefólio), não estando alinhados com o estabelecido na Taxonomia Europeia.

O Fundo está sujeito ao regime fiscal português, o qual poderá ter impacto no investimento, em função da situação fiscal pessoal do investidor. Informações adicionais sobre o Fundo encontram-se disponíveis na rede de agências da entidade comercializadora (Rede Crédito Agrícola), constituída pelas agências bancárias próprias da entidade comercializadora e as das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, suas associadas, que se encontram distribuídas por todo o território nacional, e através dos seguintes canais de comercialização à distância: CA Online para Mim [<https://www.creditoagricola.pt/para-mim/dia-a-dia/servicos/ca-online>] e Linha Direta do Crédito Agrícola [808 20 60 60], custo de 1º minuto de chamada: €0,07, acrescido de IVA; custo dos minutos seguintes: €0,0277/minuto, acrescido de IVA (dias úteis das 9:00horas às 21:00horas) e €0,0084/minuto, acrescido de IVA (restantes horários).

Os documentos informativos adicionais poderão ser consultados no Sítio web da Entidade Gestora, em <https://www.sierra-ig.com>, ou, no caso de aí não serem disponibilizados, a pedido do investidor, sem qualquer custo.