

## Documento de Informação Fundamental

### Finalidade

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

### Produto

**Nome do Produto:** CA IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO – CLASSE UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO B1  
**ISIN:** PTSQUAHM0003

**Produtor:** Crédito Agrícola Gest - SGOIC, SA, adiante designada por CA Gest é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo integrada no Grupo Crédito Agrícola  
**Website:** [www.cagest.pt/](http://www.cagest.pt/)

Para mais informações ligue para +351 21 112 92 99\* (\*chamada para rede fixa nacional).

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é a entidade responsável pela supervisão da CA Gest no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental. Este PRIIP encontra-se autorizado em Portugal.

A CA Gest, encontra-se autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM sob o número 188.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 23 de Novembro de 2023.

### Em que consiste este produto?

**Tipo:** Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto (Fundo)

**Prazo:** Duração indeterminada

**Moeda de denominação:** Euro

O Produto CA Imobiliário é constituído sob a forma de Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto (adiante Fundo), autorizado de acordo com a Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho, sendo qualificado como PRIP (*Packaged Retail Investment Products*) ou Pacote de Produtos de Investimento de Retalho, na aceção do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017.

O Fundo tem 4 categorias de Unidades de Participação sendo que a classe B1 é objecto do presente Documento de Informação Fundamental.

#### Objetivos

Os objetivos principais do Fundo focam-se predominantemente na aquisição de bens imóveis de empresas que estejam em processos de reestruturação nomeadamente financeira, resultantes de processos de negociação de crédito ou adquiridos por Instituições de Crédito em reembolso de crédito próprio, concedidos. Neste sentido a política de investimento será maioritariamente orientada para a aquisição de imóveis que não asseguram um retorno periódico.

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

- O Fundo não privilegiará o investimento em qualquer tipo de ativo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis, podendo investir em unidades de participação de Fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias. A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- O Fundo poderá investir um valor máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor do ativo total do Fundo, em prédios rústicos.

A gestão do património imobiliário do Fundo irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social. A seleção e os investimentos do Fundo terão em conta, para além de critérios financeiros (binómio risco/retorno), princípios sociais, ambientais e cívicos.

De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 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, a gestão dos investimentos do presente Fundo tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governação.

A CA Gest está integrada no Grupo Crédito Agrícola e assume a responsabilidade implícita ao nível da adopção de comportamentos socialmente responsáveis e reforça a importância estratégica que a incorporação de factores ESG ("Environmental, Social and Governance") assume no processo de investimento deste Fundo.

Apesar de o Fundo não ser um Organismo considerado como sendo artigo 8º ou artigo 9º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, a Sociedade Gestora no âmbito da sua actividade de gestão observará a Política ESG, a Declaração sobre os Principais Impactos Negativos das decisões de investimento sobre os factores de Sustentabilidade e a Política de Metodologia de Investimento conforme explanado em detalhe no Prospecto do Fundo.

De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no sector dos serviços financeiros, a Sociedade responsável pela gestão informa que a gestão dos investimentos do presente Fundo se enquadra no artigo 6º ("Transparência no que diz respeito à integração dos riscos em matéria de sustentabilidade") do referido Regulamento UE. Assim, a CA Gest no exercício da gestão do Fundo executará a efectiva gestão do risco ESG através do escrutínio do processo de investimento e monitorização contínua do mesmo, assegurando o cumprimento dos normativos acima referidos com o objectivo de executar uma criteriosa gestão de risco do investimento responsável do OIA Imobiliário.

Os pedidos de subscrição têm periodicidade mensal, sem prejuízo de existirem recolha de pedidos de subscrição diária. O montante mínimo de subscrição é de 100 (cem) unidades de participação, tratando-se da subscrição de unidades de participação da classe B1.

Não há lugar a comissão de subscrição.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o prospeto, os relatórios e contas anual e o valor da unidade de participação, nos locais e meios indicados na secção [www.cagest.pt/](http://www.cagest.pt/) e [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

#### "Outras informações relevantes".

O banco depositário deste Fundo é a Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.

#### Tipo de investidor não profissional ao qual se destina

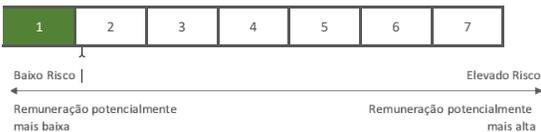
Este Fundo destina-se a todo o tipo de Investidores (não profissionais, profissionais), com nível mínimo de conhecimentos e experiência. O Fundo adequa-se a investidores que i) entendem que o valor da unidade de participação do Fundo pode flutuar, ii) tenham como objetivo de investimento o crescimento do capital investido e a obtenção de rendimentos, iii) em relação à Sustentabilidade, pretendam efetuar investimentos em produtos que, embora não promovendo estas características, considerem integrar, na sua composição, ativos com preocupações ambientais, sociais e de governo societário e iv) possuam uma atitude em relação ao risco de baixa tolerância.

Esta categoria de Unidade de participação tem capital e rendimento garantido.

O produto tem duração indeterminada. Os participantes não poderão exigir a liquidação ou partilha do Fundo.

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

## Indicador Sumário de Risco (SRI):



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante 3 anos (prazo de investimento recomendado). Poderá não conseguir resgatar facilmente o produto ou poderá ter que resgatar a um preço que afecte significativamente o montante a receber.

### Indicador sumário de risco

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra o quão plausível será que o produto possa sofrer perdas financeiras futuras, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para lhe pagar. Classificamos este produto na categoria 1 numa escala de 1 a 7.

Este produto tem capital e rendimento garantido ao final de 4 anos.

O indicador ISRR apresentado no documento "Informações Fundamentais Destinadas a Investidores" e no Prospeto, não coincide com o Indicador Sumário de Risco (ISR) apurado no presente documento, uma vez que o indicador ISRR e o indicador ISR se baseiam em metodologias distintas. Não obstante, a supramencionada divergência não corresponde a qualquer alteração do nível de risco do Fundo.

### Cenários de desempenho

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

Os cenários: stress, desfavorável, moderado e favorável apresentados são os que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. Estes tipos de cenários têm como base um cenário de investimento hipotético de 10 000 € para os próximos 3 anos.

O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado mas encontra-se protegido por garantia de capital. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão.

Período de detenção recomendado:	3 anos		
Exemplo de Investimento:	10.000 EUR		
CENÁRIOS		Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 3 anos
<b>Mínimo</b>	10.927 EUR se sair no período de deteção recomendado. Um mínimo do seu Valor de Investimento mais um retorno anual de 3% é reembolsado quando você sair do produto		
<b>Cenário de Stress</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.300 EUR	10.927 EUR
	Retorno médio anual	3.00%	3.00%
<b>Cenário desfavorável</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.300 EUR	10.927 EUR
	Retorno médio anual	3.00%	3.00%
<b>Cenário moderado</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.300 EUR	10.927 EUR
	Retorno médio anual	3.00%	3.00%
<b>Cenário Favorável</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.300 EUR	10.927 EUR
	Retorno médio anual	3.00%	3.00%

Estes cálculos foram efectuados ao abrigo do Regulamento Delegado (EU) 2021/2268 de 6 de Setembro de 2021, que define as normas técnicas ao teor e apresentação dos cenários e performance.

## O que sucede se a CA Gest não puder pagar?

A CA Gest é a entidade responsável pela gestão do Fundo, agindo no interesse exclusivo dos seus participantes e respondendo pelos danos causados em virtude do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres que lhe sejam impostos por lei, por regulamento ou pelos documentos constitutivos.

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, pertencente aos seus participantes, sendo os seus ativos segregados dos Fundos próprios da entidade responsável pela sua gestão e detidos junto de um banco depositário Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.

O património particular dos seus participantes e das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização são independentes do património do Fundo, não existindo qualquer dependência entre si – eventuais incumprimentos de terceiros, nos quais se inclui a CA Gest, não têm qualquer impacto no valor que investiu neste Fundo.

As eventuais perdas financeiras associadas à detenção 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.

## Quais são os custos?

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

### Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis. Assumimos o seguinte:

- O produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado;

São investidos 10 000 €.

	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 3 anos
<b>Custos totais</b>	279 EUR	913 EUR
<b>Impacto dos custos anuais*</b>	0% ao ano	0% ao ano

\*Ilustra o impacto que o total de custos poderá ter no seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 3% antes de custos e 3% depois de custos.

### Composição dos custos

O quadro a seguir indica:

- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado;
- O significado das diferentes categorias de custos;
- Os valores apresentados são calculados com base no cenário de desempenho moderado;

Nota: Sobre as comissões incide Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor (excluindo a parte respeitante à comissão de gestão que reverte a favor da entidade comercializadora). Os custos e encargos recorrentes apresentados na tabela desta secção encontram-se melhor detalhados em:

### Este quadro mostra o impacto no retorno anual

Custos Pontuais		Se sair ao fim de 1 ano
<b>Custos de entrada</b>	Não são cobrados taxa de entrada, embora a pessoa que vende o produto pode fazê-lo.	0 EUR
<b>Custos de saída</b>	As taxas de saída são cobradas apenas quando o retorno do investimento após as taxas de saída é igual ou superior a um mínimo de 3%. Taxas de taxa de saída: 3% se sair após menos de 3 anos 1,5% se sair após 3 anos ou mais e menos de 4 anos 0% se sair após 4 anos ou mais	0 EUR
Custos recorrentes		
<b>Taxas de gestão e outros custos administrativos ou de funcionamento</b>	2,79% estimativa de custos que o fundo suportará ao longo de um ano. Tendo por base os custos efectivos cobrados ao fundo ao longo do último ano.	279 euros
<b>Custos de transação</b>	0,00% do valor do seu investimento por ano. Esta é uma estimativa dos custos incorridos quando compramos e vendemos os investimentos subjacentes para o produto. O valor real irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	0 EUR
Despesas acessórias		
<b>Comissões de desempenho (e juros escriturados)</b>	Não aplicável.	0 EUR

### Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

**Período de detenção recomendado:** três anos. O período de detenção recomendado pretende adequar-se à liquidez dos ativos imobiliários. A mobilização antecipada do seu investimento face ao prazo de investimento recomendado poderá ter impacto no perfil de risco e de desempenho do seu investimento.

- a) Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe B1 terão que ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação à data de referência acima referida. O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe B1 dos montantes devidos será efetuado, por crédito na conta DO de cada participante a que esteja associada a conta de títulos em que se encontrem depositadas as unidades de participação a resgatar, no prazo de cinco dias úteis a contar da data de referência para resgate.  
Até 30 dias depois do pedido de resgate os participantes da classe B1 podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate. Os participantes da classe B1 apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.
- b) O pedido de resgate é, portanto, efetuado a preço desconhecido. No ato de resgate de Unidades de Participação do Fundo é cobrada a seguinte comissão de resgate:
- 1 - Unidades de Participação da classe B1:
    - 3% (três por cento) para unidades de participação detidas há menos de 3 (três) anos;
    - 1,5 % (um e meio por cento) para unidades de participação detidas há 3 (três) ou mais anos e menos de 4 (quatro) anos.

Não haverá qualquer comissão de resgate para unidades de participação detidas por um Participante há 4 (quatro) ou mais anos.

A comissão de resgate prevista no número 1 anterior (Unidades de Participação Classe B1) só será cobrada nos casos em que o rendimento gerado pelo Fundo permita ao participante obter um rendimento mínimo de 3% depois de cobrada a comissão de resgate e antes de imposto.

Sobre esta comissão recai Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor.

### Como posso apresentar queixa?

A CA Gest dispõe dos procedimentos internos que definem o recebimento, análise e resposta às reclamações. Tal não prejudica a possibilidade de reclamação para a entidade supervisora: Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), acedendo à Área do Investidor em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

Para apresentar a sua sugestão ou caso tenha alguma reclamação relativa ao produto, dispõe das seguintes opções:

Correio para: CA Gest - SGOIC, S.A., Rua de Campolide n.º 372, 1070-040, Lisboa;

Através de e-mail dirigido a: [cagest@cagest.pt](mailto:cagest@cagest.pt);

No Livro de Reclamações Eletrónico: [www.livroreclamacoes.pt](http://www.livroreclamacoes.pt);

As reclamações relativas à comercialização do Fundo poderão ser apresentadas junto da entidade comercializadora Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.

### Outras informações relevantes

Entidade Comercializadora: Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, através dos respetivos balcões.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o prospeto, o relatório e contas anual e o valor da unidade de participação, nos locais e meios de comercialização do Fundo, acima indicados, e no sítio de internet da CA Gest em: [www.cagest.pt/](http://www.cagest.pt/) podendo ser solicitadas de forma gratuita, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt). Este documento será revisto sempre que se justifique.

O produto encontra-se sujeito ao regime fiscal português em matéria de tributação.

O desempenho histórico referente aos últimos 10 anos encontra-se disponível no Prospeto do Fundo em [www.cagest.pt](http://www.cagest.pt)

As informações relativas à política de remuneração (Política de Remuneração), incluindo a descrição do modo como a remuneração é calculada encontra-se disponível em [www.cagest.pt](http://www.cagest.pt) sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido.

Auditor do Fundo: Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, S.R.O.C. Lda com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º. Div. 1, 4050-610 Porto

A CA Gest pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam susceptíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto do Fundo.