

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

Finalidade

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 entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

Produto

Nome: CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO ("Fundo")

Produtor: Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Square")

ISIN: PTSQUBHM002

Website do Produtor: www.squaream.pt | Para mais informações, ligue para (+351) 213 808 290

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") é a entidade responsável pela supervisão do Produtor no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental.

Este Produto está autorizado em Portugal | A Square está autorizada em Portugal e encontra-se regulamentada pela CMVM.

Data de produção do Documento de Informação Fundamental: 31/10/2025

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

Em que consiste este produto?

Tipo: Fundo de investimento imobiliário aberto.

Prazo: O Fundo tem duração indeterminada. O período mínimo de detenção recomendado é de 3 anos (investimento de longo prazo).

Objetivos: O objetivo do Fundo é a maximização do valor das Unidades de Participação ("UP"), através de uma criteriosa seleção de ativos, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento através das rendas recebidas pela valorização dos imóveis ao longo do tempo ou por outra forma de exploração onerosa que gere rendimento. Os imóveis detidos pelo Fundo estão afetos a atividades ligadas ao comércio, serviços, indústria, logística, turismo ou outra legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico. O Fundo poderá investir em UPs de fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias. Os imóveis estão situados maioritariamente em Portugal podendo estar ainda localizados noutros Estados-membros da União Europeia e da OCDE. O Fundo pode investir em instrumentos do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Sustentabilidade (ESG – Ambiente, Social e Governação): A Política de Investimento, melhor descrita no Prospeto, não tem como objetivo a realização de investimentos sustentáveis, mas o Fundo promove características sustentáveis, e enquadra-se no Artigo 8º do Regulamento SFDR¹ *light green*. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental e/ou social, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia ou seja, não têm qualquer objetivo percentual para a realização de investimentos em ativos sustentáveis.

Tipo de Investidor não profissional ao qual se destina: Este Fundo destina-se a qualquer investidor que, no mínimo, tenha conhecimentos financeiros básicos, não dispondo necessariamente de conhecimentos ou experiência financeira anterior em produtos financeiros semelhantes, isto é, adequado para investidores que têm capacidade para compreender o produto e o seu perfil de risco/rendibilidade, e tomar uma decisão de investimento informada com base na informação disponível no DIF. 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; que tenham a capacidade para suportar perdas do capital investido na procura da valorização do seu investimento; que estejam dispostos a aceitar um nível de risco para alcançar retornos potenciais, consistentes com o Indicador Sumário de Risco ("ISR") do Fundo; que procurem o crescimento do capital e tenham um horizonte de investimento em linha com o prazo de investimento recomendado; investidores que têm preocupações relacionadas com a sustentabilidade e desejam investir num fundo que promove características ambientais e/ou sociais.

Subscrição: Não existe comissão de subscrição. O valor da UP para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido, sendo o pedido de subscrição efetuado a preço desconhecido. As subscrições podem ser realizadas diariamente até às 16h. O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a 100 (cem) euros, não havendo montante mínimo para subscrições adicionais. Já não estão disponíveis para subscrição as UPs Classe A.

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

Indicador Sumário de Risco (ISR)

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← Risco mais baixo Risco mais elevado →

 O indicador de risco pressupõe que o Fundo é detido durante 3 anos. Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do investimento. Não poderá resgatar UPs antes de decorridos 2 meses da data da respetiva subscrição.

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

Outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR:

- Risco de liquidez: medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários.
- Risco Operacional: possibilidade de perdas que resultam nomeadamente de processos internos, erro humano, sistemas ou processos externos, que falham;

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

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

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 cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do Fundo ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

Período de detenção recomendado		3 anos	
Exemplo de Investimento		10.000 EUR	
Cenários de Sobrevivência		Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 3 anos
Mínimo	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.		
Cenário de stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	€ 9.770	€ 9.840
	Retorno médio anual	-2,3%	-0,5%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	€ 10.290	€ 10.630
	Retorno médio anual	2,9%	2,1%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	€ 10.410	€ 11.540
	Retorno médio anual	4,1%	4,9%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	€ 10.520	€ 11.880
	Retorno médio anual	5,2%	5,7%

Este quadro mostra o possível montante que poderá receber em caso de resgate num dos referidos períodos para os diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000 EUR inicialmente (sem investimentos periódicos subsequentes).

Os cenários apresentados ilustram qual poderá ser o desempenho do seu investimento. Pode compará-los com os cenários de outros produtos. Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro com base na experiência do passado sobre a forma como varia o valor deste investimento, não são um indicador exato. Este tipo de cenários ocorreu para um investimento entre 01/11/2015 e 31/10/2025. O valor que irá receber poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o Fundo. Os investidores não profissionais poderão perder parte ou a totalidade do montante investido. Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu banco comercializador. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá. Este produto pode não ser facilmente resgatado. Se resgatar UPs antes do final do período de detenção recomendado terá de pagar custos adicionais (comissão de resgate).

O que sucede se a Square não puder pagar?

Os ativos que integram o património do Fundo são independentes dos ativos da Square, pelo que a eventual insolvabilidade da Square não tem qualquer impacto no Fundo. As eventuais perdas financeiras associadas à detenção de UPs 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 ou lhe presta consultoria sobre o mesmo 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.

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 €.

Período de detenção recomendado – 3 anos	Exemplo de Investimento: 10.000 EUR	
	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 3 anos
Custos totais	€ 363	€ 762
Impacto dos custos anuais*	3,5%	2,2%

*Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no período de detenção recomendado (3 anos), e considerando um cenário moderado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 6,9%, antes de custos e 4,7% depois de custos.

Composição dos custos

O quadro mostra a repartição dos custos segundo a sua natureza, refletindo o impacto dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter se resgatar após **1 ano** com base no cenário de desempenho moderado.

Custos pontuais de entrada ou saída	Custos de entrada (subscrição)	Não cobramos comissão de subscrição	0,00 EUR
	Custos de saída (resgate)	1,0% - Este custo aplica-se ao valor do resgate após 1 ano e corresponde à comissão de resgate, acrescido de 4% do imposto de selo, se não mantiver o seu investimento até 1095 dias.	109,00 EUR
Custos recorrentes (cobrados anualmente)	Custos de transação da carteira	0,05% 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. Esta estimativa é baseada na média anualizada dos custos de transação ao longo dos últimos 3 anos – 2022 a 2024.	4,00 EUR
	Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	2,2% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efetivos ao longo do último ano – 2024.	231,00 EUR
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,2% - impacto da comissão de desempenho. O montante efetivo irá variar de acordo com o desempenho do seu investimento e representa uma comissão equivalente a 10% x (Rendibilidade do Fundo – (Euribor a 12 meses + 2%)). A estimativa de custos inclui a média dos últimos 5 anos – 2020 a 2024.	19,00 EUR
	Juros transitados	0.0%	N/A

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

Período de detenção mínimo recomendado: 3 anos

Resgate

Os pedidos de resgate podem ser feitos diariamente até às 16h.

A periodicidade do cálculo do valor do resgate será:

- **UPs Classe A - Diária** – ao valor da UP conhecido no dia seguinte ao do pedido, pago até 5 dias úteis, não existindo comissão de resgate.

- **UPs Classe B - Bimestral** (de dois em dois meses) com referência a 31 de janeiro, 31 de março, 31 de maio, 31 de julho, 30 de setembro e 30 de novembro

Os pedidos de resgate terão de ser solicitados com dois meses de antecedência. O valor do resgate das UPs terá como referência o valor calculado no último dia útil dos meses indicados como 'Processamento', tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil seguinte e será pago até 5 dias úteis.

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

Participantes da Classe B podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra até 2 (dois) dias úteis antes da data de referência para o cálculo do valor do respetivo resgate.

No ato de resgate de unidades de Participação é cobrada uma comissão de resgate, de acordo com a seguinte tabela:

Período de detenção	Comissão
Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%

Como posso apresentar queixa?

As reclamações relativas ao Fundo podem ser colocadas através de:

– carta dirigida à Sociedade Gestora: Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Rua Tierno Galvan Torre 3, 14º, 1070-274 Lisboa

– Livro de Reclamações eletrónico <https://www.livroreclamacoes.pt/inicio> disponível em www.squaream.pt e físico na morada da Sociedade Gestora

– email para reclamacoes@squaream.pt

– junto da CMVM Comissão do Mercado de Valores Mobiliários - Rua Laura Alves, 4, 1050-138 Lisboa ou em www.cmvm.pt

As reclamações relativas à comercialização do Fundo deverão ser apresentadas junto dos comercializadores.

Em caso de litígio emergente, os consumidores podem recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial.

Outras informações relevantes

É possível aceder aos últimos 10 anos de dados históricos do Fundo e aos cenários de desempenho passado em <https://www.squaream.pt/pt/products-services/patrimonio-crescente/>

- Comercializador: Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, através dos respetivos balcões e serviço internet banking, e das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (enquanto agentes da Caixa Central), através dos respetivos balcões.
- Informação mais detalhada sobre o Fundo pode ser solicitada junto do comercializador, ou consultada através dos seguintes links:
<https://www.cmvm.pt/PlInstitucional/Content?Input=6DC02E106BDBD62731D4921AEB7F06C2D9035AB73EDCF4AC4672311A21CDE3>
<https://www.squaream.pt/pt/products-services/patrimonio-crescente>
- Depositário e único intermediário financeiro registador das UPs: Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L
- Auditor: Sociedade de ROCs Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, S.R.O.C. Lda.

O Fundo encontra-se sujeito ao regime fiscal português em matéria de tributação. A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do investidor, consoante o seu país de residência.

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

O Fundo iniciou a sua atividade em 15 de Julho de 2005.

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