



**CA IMOBILIÁRIO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO**  
**FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR**

**Documento Único**

**(Prospecto e Regulamento de Gestão)**

Data de Actualização: 3 de Março de 2025

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

## PARTE I INFORMAÇÃO GERAL

### CAPÍTULO I

#### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIA, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

##### 1. O OIA

- a) A denominação do Fundo é "CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado de Subscrição Particular".
- b) O OIA iniciou a sua actividade em 01 de Setembro de 2005
- c) O OIA foi constituído inicialmente como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, tendo sido posteriormente autorizada a sua transformação em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto em 19 de Junho de 2006, tendo passado a ter duração indeterminada. Por não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de 14 de Novembro de 2012 foram criadas duas classes de unidades de participação, a classe A destinada aos investidores qualificados e a classe B destinada aos investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código do Mercado de Valores Mobiliários, tendo a classe B uma garantia de capital e rendimento prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL. O Fundo foi objecto de cisão simples, com efeitos a 30 de Dezembro de 2013, tendo o respectivo património sido dividido em duas partes, uma composta pela totalidade dos activos imobiliários adquiridos pelo Fundo à Caixa Económica Montepio Geral e ao Montepio Investimento, S.A. (anteriormente denominado Finibanco, S.A.), a qual deu origem à constituição de um novo Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, e outra por todos os demais activos, imobiliários e não imobiliários que constituem o património da Fundo à data da cisão, denominados “Activos Caixa Agrícola”.

O OIA manteve a sua existência jurídica e todos os seus activos não destacados por força da cisão referida no parágrafo anterior.

Em Setembro de 2015 foram criadas duas classes de unidades de participação adicionais, a classe A1 destinada aos investidores qualificados, sem garantia de capital, e a classe B1 destinada aos investidores não qualificados, com garantia de capital.

- d) O OIA inicialmente adoptou a tipologia de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, com uma duração inicial de 3 (três) anos. Por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 12 de Abril de 2006, o Fundo transformou-se em Fundo Especial de Investimento Aberto em 19 de Junho de 2006, sem duração determinada e em 3/03/2025 transformou-se em Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado de Subscrição Particular com duração de 10 anos.
- e) Actualmente a actividade do OIA é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regime da Gestão de Activos (adiante designado RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, pelo Regulamento da CMVM n.º 07/2023 e pelo seu Documento Único tendo desde 3/03/2025 adoptado a forma de fundo Fechado.
- f) O OIA tem uma duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua transformação, renovável por períodos não superiores a 10 (dez) anos.
- g) A data da última actualização do documento único foi 3/03/2025.
- h) O número de participantes do OIA em 28 de Fevereiro de 2025 é de 1 (um) na Categoria A, 6 (seis) na Categoria B e 1 (um) na Categoria A1. O OIA não tem participantes da categoria B1.

##### 2. A sociedade gestora

- a) O OIA é gerido pela CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A., (CA Gest) com sede na Rua de Campolide, n.º 372, 1º Dto, 1070 - 040 Lisboa.

- b) A Entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de EUR 1.000.000,00.
- c) A Entidade responsável pela gestão constituiu-se em 2 de Fevereiro de 1989, tendo obtido a autorização para a gestão de Organismos de Investimento Colectivo em Valores Mobiliários em 29 de Julho de 1991 e autorização para a gestão de Organismos de Investimento Alternativo em 19 de Fevereiro de 2019 e encontra-se registada na CMVM, com o número 188.
- d) Desde a sua constituição até 1 de Fevereiro de 2023, o OIA foi gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 LISBOA, constituída em 6 de Julho de 1991, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249.
- e) A partir de 1 de Fevereiro de 2023 o OIA passou a ser 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 CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A., com sede na Rua de Campolide, n.º 372, 1º Dto, 1070 - 040 Lisboa.
- f) Compete à Entidade responsável pela gestão a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do OIA, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:
- i) Comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da lei e do presente Documento Único no qual se incluí o Prospeto e Regulamento de Gestão possam integrar o património do OIA, outorgando as respectivas 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 OIA;
  - v) Deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente Documento Único, no qual se inclui o Prospeto e Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do OIA e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do OIA e à defesa dos interesses dos participantes;
  - vi) Representar o OIA em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a activos que façam parte do património sob gestão;
  - vii) Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do OIA (VLGF) e das respectivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos legais;
  - viii) Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as unidades de participação no OIA;
  - ix) Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na Lei e no presente Documento Único, no qual se inclui o Prospeto e Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada e fornecendo quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;
  - x) Manter as contas do OIA em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;
  - xi) Elaborar e publicar um relatório anual da actividade e contas do OIA;
  - xii) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário das unidades de participação do OIA e com os participantes;
  - xiii) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do OIA;
  - xiv) Controlar e supervisionar a actividade dos peritos avaliadores de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto, (i) às respectivas 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;

- xv) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIA, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
  - xvi) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
  - xvii) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - xviii) Registrar e conservar os documentos referentes ao OIA e seus activos.
- g) 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 das unidades de participação do OIA e uma adequada defesa dos interesses dos respectivos participantes.
  - h) 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 OIA.
  - i) A Entidade responsável pela gestão indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento nº 7/2023 da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente:
    - a Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do OIA;
    - b Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates;
    - c Cobrança de quantias indevidas.
  - j) A entidade responsável pela gestão, obtido o acordo do Depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afectados, pode ser substituída mediante requerimento da Entidade Gestora e autorização da CMVM.

### **3. As entidades subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade responsável pela gestão para qualquer tipo de prestação de serviços a este OIA.

### **4. O depositário**

- a) O Depositário dos activos do OIA é 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 colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 501464301 que se encontra sob a supervisão do Banco de Portugal e da CMVM, e encontra-se registada junto deste último regulador como intermediário financeiro autorizado desde 17 de Novembro de 1995 sob o n.º 137.
- b) Ao Depositário compete, designadamente as seguintes funções:
  - i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do OIA 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 OIA.
  - ii. Guardar os activos, com excepção de numerário, do OIA, 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 colectivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao OIA;

- b) No que respeita aos demais activos, 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 OIA é titular de direitos sobre os referidos activos e registar os activos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo actualizado dos activos.
  - 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 activos do OIA, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos participantes do valor do reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIA;
  - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos e dos passivos do OIA;
  - viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes do OIA o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIA, designadamente (i) quanto à respectiva política de investimentos, incluindo a aplicação de rendimentos, (ii) à política de distribuição de rendimentos, (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação, e (IV) à matéria de conflito de interesses;
  - ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detectados que possam prejudicar os participantes;
  - x. Informar imediatamente a Entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo que a Entidade responsável pela gestão possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
- 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 afecta a responsabilidade prevista no número anterior.
- e) O depositário acumula as funções de entidade registadora das unidades de participação representativas do OIA, agindo como único intermediário financeiro registador, nos termos do artigo 63º do Código dos Valores Mobiliários, nº. 1, alínea d) e n.º 2.
- f) O depositário não exerce actividades relativas ao OIA ou à Crédito Agrícola Gest- SGOIC, S.A. que possam criar conflitos de interesses entre os participantes, a Sociedade Gestora, o OIA e o próprio depositário, tendo como práticas devidamente instituídas:
- Separar, funcional e hierarquicamente, o desempenho das suas funções de depositário de outras funções potencialmente conflituantes; e
  - Identificar, gerir, acompanhar e divulgar devidamente os potenciais conflitos de interesses aos participantes do OIA.

## 5. Entidades comercializadoras

As entidades responsáveis pela colocação das Unidades de Participação do OIA junto dos investidores quando o OIA tinha tipologia de OIA Aberto eram 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 colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 501464301 e as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, actuando como agentes da primeira.

Actualmente uma vez que o OIA adoptou a forma de OIA Fechado de Subscrição Particular as Unidades de Participação não são objecto de comercialização.

## 6. O auditor

O OIA é auditado pela sociedade de revisores oficiais de contas Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, S.R.O.C., Lda. com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º. Div. 1, 4050-610 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas n.º 498 e na CMVM com o número 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

## 7. Avaliadores externos

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do OIA, que ocorrem com uma periodicidade mínima de doze meses, e ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, se aplicável, e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS	CMVM - Nº de Registo
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
BENEGE - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda.	PAI/2011/0119
BRICK - Serviços de Engenharia	PAI/2009/0048
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Custo Marginal, Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda	PAI/2013/0068
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054
JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) - Sociedade Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda,	PAI/2006/0009
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2009/0049
LUSOVAL - Avaliação de Património, Lda	PAI/2005/0012
MORE VALUE - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
NOVAVAL - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda	PAI/2003/0050
REVC - Real Estate Valuers And Consultants, Lda	PAI/2013/0102
ROCKVALUE - Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
SAVILLS PORTUGAL - Consultoria Lda	PAI/2006/0004
TERRAVAL – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005

## 8. Consultores externos

Não aplicável.

## CAPÍTULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

#### 1. Política de investimento do OIA

a) O objectivo do OIA é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária, nem de tipologia de imóveis.

b) O Património do OIA destina-se a ser aplicado 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, maioritariamente, pelos participantes da Classe A e da Classe A1. Neste sentido a política de investimento será maioritariamente orientada para a aquisição de imóveis que não asseguram um retorno periódico.

O património do OIA é gerido numa perspectiva 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 perspectiva de geração de mais-valias através da alienação dos mesmos.

O OIA pode ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário Abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias.

O OIA não privilegia o investimento em qualquer tipo de activo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis.

A título acessório, o OIA pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIAVM/OIA de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

c) Os imóveis detidos pelo OIA correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal, podendo ainda investir em imóveis noutros Estados da União Europeia e OCDE.

d) A política de investimentos do OIA tem um âmbito genérico, não privilegiando qualquer segmento específico do mercado imobiliário, nem qualquer zona geográfica específica.

e) A CA Gest integrada no Grupo Crédito Agrícola tem noção da 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 OIA.

Apesar de o OIA não ser um Fundo de artigo 8º ou artigo 9º, conforme disposto no 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, tudo normativos internos afectos à Sustentabilidade, conforme divulgação no seu site em [www.cagest.pt](http://www.cagest.pt).

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 OIA 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 OIA 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 pretendendo:

- Promover a construção ou a reabilitação e gestão de imóveis eficientes no consumo de energia e nas emissões de carbono;
- Considerar o impacto dos imóveis no bem-estar da sociedade e seus inquilinos, de forma integrada;
- Anular ou mitigar quaisquer riscos de poluição e de contaminação dos solos no âmbito da gestão e manutenção dos imóveis;
- Garantir a protecção de ecossistemas aquando da promoção e gestão de imóveis (ex. limpeza recorrente de terrenos), mitigando o risco de incêndios e outros impactos adversos sobre o meio ambiental e recursos hídricos;
- Incentivar a utilização de metodologias de avaliação de imóveis que levem em consideração os factores ESG, de forma a reflectir o risco ambiental de mitigação e/ou adaptação às alterações climáticas no valor do imóvel;
- Garantir que os seguros sobre imóveis levam em consideração factores ESG, em particular fenómenos atmosféricos adversos.

f) Atenta a sua natureza o OIA não investirá a título principal em qualquer dos activos definidos nos n.ºs 1 a 11 da secção 1 do Anexo V do RGA, nem reproduz qualquer índice;

## **2. Parâmetros de referência (benchmarks)**

O OIA não adopta ou reproduz um parâmetro de referência (benchmark).

## **3. Limites ao investimento**

### **3.1. Limites contratuais ao investimento**

Não aplicável

### **3.2. Limites legais ao investimento**

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

- a) O valor dos imóveis e activos equiparáveis (incluindo sociedades imobiliárias) não poderá representar menos de dois terços do activo total do Fundo.
- b) O património do Fundo pode ainda integrar, unidades de participação de outro OIA Imobiliários;
- c) o limite referido na alínea a) é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses;
- d) O limite previsto na alínea a) não se aplica durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIA imobiliário;
- e) Em caso de prorrogação da duração inicial do OIA, o limite previsto na alínea a) é aplicável após seis meses, contados a partir da data do termo da duração inicial, até ao início do último terço da duração da prorrogação do OIA.
- f) Em caso de nova prorrogação da duração do OIA imobiliário, não se aplica o disposto nas alíneas d) e e).
- f) A CMVM pode autorizar que os OIA imobiliários detenham transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos no n.º 1, em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

## **4. Técnicas e instrumentos de gestão**

### **4.1. Instrumentos financeiros derivados**

O OIA não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.

### **4.2. Reportes e empréstimos**

- a) O OIA não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.

- b) Não recorrendo o à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes não são aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.

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

4.4. Para uma gestão eficiente da liquidez do OIA, este terá em conta os seguintes mecanismos:

- a) Sendo um OIA Fechado não existem operações de resgate;

O Participante que deseje transaccionar as Unidades de participação poderá fazê-lo apenas no mercado de balcão (OTC) o que significa que terá de existir outro participante que adquira as suas UPs.

## 5. Características especiais do OIA

### Condições de separação de activos

A Sociedade Gestora pode, em circunstâncias excepcionais e no interesse dos participantes, recorrer à separação de certos activos (side pockets) do património do OIA, cujas características económicas e jurídicas se alteraram de forma significativa ou tornaram-se incertas, desde que previsto nos documentos constitutivos.

A Sociedade Gestora comunica à CMVM, com uma antecedência razoável, a activação ou a desactivação do mecanismo de gestão de liquidez referido no número anterior.

## 6. Valorização dos activos

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIA pelo número de Unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIA é apurado deduzindo à soma dos valores activos e passivos que o integram, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

### 6.1. Regras de valorimetria

A valorização dos activos integrantes do património do OIA e o cálculo do valor da unidade de participação são efectuados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, observando-se o seguinte:

- a) Sem prejuízo do disposto na alínea m) 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 OIA Imobiliários ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, são valorizados no activo do OIA Imobiliário na proporção da parte por este adquirida.
- c) Os imóveis adquiridos por permuta são valorizados no activo do OIA Imobiliário pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do OIA, 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 activo do OIA Imobiliário e aquele que figura no respectivo passivo.
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente o organismo de investimento colectivo:
  - i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transacção;
  - ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;
  - iv. O preço da promessa de venda seja objectivamente quantificável;

- v. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- e) Na avaliação dos projectos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projecto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- f) Os imóveis que integrem o património do OIA Imobiliário estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de doze 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 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
  - ii. Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii. Previamente à fusão e cisão do OIA Imobiliário de Investimento, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respectivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção dos efeitos da fusão.
- g) As unidades de participação de OIA Imobiliários Abertos que integrem o património do OIA Imobiliário são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade responsável pela gestão, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- h) Os restantes activos, 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 30.º e 31.º do Regulamento nº 7/2023 da CMVM.
- i) As unidades de participação do OIA Imobiliário das classes A, B, A1 e B1 têm sempre o mesmo valor, sem prejuízo da garantia que as unidades de participação da classe B e da classe B1 gozam nos termos do Ponto 5 do Capítulo III da Parte I do presente Documento Único.
- j) Os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIA, e até que ocorra a avaliação seguinte.

## 6.2. Momento de referência da valorização

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês 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 OIA Imobiliário pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIA Imobiliário 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 OIA.
- b) O momento de referência para determinar a valorização dos activos que integram o património do OIA Imobiliário e o valor da carteira corresponde às dezassete horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

## 7. Custos e encargos

### 7.1. Síntese de todos custos e encargos

### Tabela de Encargos

CUSTOS	% DA COMISSÃO IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE	
	Comissão de subscrição	0%
Comissão de resgate	Não há comissão de resgate uma vez que se trata de um OIA fechado.	
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO OIA		
Comissão de gestão		
Componente fixa (taxa anual)	1,8%	
Componente variável	0	
Comissão de depósito (taxa anual)	0,25%	
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0,0026%	
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do OIA, comissões bancárias, impostos e taxas	

### Tabela de Encargos Correntes durante o ano de 2024

Encargos	Valor	% VLGF (*)
Comissão de Gestão (Fixa)	1.999.783	2,08%
Comissão de Depósito	249.973	0,26%
Taxa de Supervisão	29.639	0,03%
Custos de Auditoria	18.450	0,02%
Gastos com a avaliação de imóveis	90.681	0,09%
Imposto do selo sobre VLGF	42.490	0,04%
<b>TOTAL DE ENCARGOS CORRENTES</b>	<b>2.431.016</b>	<b>2,53%</b>

#### 7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIA

O valor líquido global do organismo de investimento colectivo 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 a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

- Dedução ao património do organismo de investimento colectivo de todos os encargos legais e regulamentares, com excepção dos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
- Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- Dedução da comissão de gestão variável; e
- Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

##### 7.2.1. Comissão de gestão

- Pelo exercício da sua actividade a Entidade responsável pela gestão, receberá do OIA uma comissão composta por uma componente fixa à taxa nominal de 1,8% (um vírgula oito por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do OIA e cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte
- A comissão será calculada diariamente tendo por base o património líquido do OIA, e cobrada anualmente até ao último dia útil de Janeiro do ano subsequente.

##### 7.2.2. Comissão de depósito

- Pelo exercício da sua actividade o Depositário receberá do OIA uma comissão equivalente a uma taxa nominal anual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento).

- b) A Comissão de depósito é calculada diariamente sobre o património líquido do OIA.
- c) A Comissão de depósito é cobrada trimestralmente até ao último dia útil do mês seguinte.

### 7.2.3. Outros custos e encargos

Para além da Comissão de Gestão e da Comissão de Depósito, constituem encargos do OIA, os seguintes:

- a) Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do OIA, ou que sejam já parte integrante do seu património;
- b) Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do OIA;
- c) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do OIA;
- d) Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o OIA, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- e) Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do OIA;
- f) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do OIA;
- g) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária de activos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIA, desde que relativos a negócios que se concretizem para o OIA;
- h) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do OIA;
- i) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objecto activos imobiliários propriedade do OIA;
- j) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do OIA incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- k) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objecto imóveis integrantes do património do OIA;
- l) Comissões bancárias, que não sejam devidas ao depositário do OIA, comissões de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- m) Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIA;
- n) Taxa de supervisão do OIA devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,0260 (zero vírgula zero duzentos e sessenta) por mil do seu valor líquido global;
- o) Contribuições para despesas de condomínio relativas a prédios ou frações autónomas de que o OIA seja proprietário;
- p) Outros custos devidamente documentados directamente conexos com o património do OIA e outros definidos no Regulamento nº 7/2023 da CMVM.

## 8. Política de distribuição de rendimentos

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

## 9. Exercício dos direitos de voto

Atendendo à natureza do OIA não existem direitos de voto a exercer.

## CAPÍTULO III

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

#### 1. Características gerais das unidades de participação

##### 1.1. Definição

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

##### 1.2. Forma de representação

- a) As unidades de participação da classe A e A1 da classe B e B1 são nominativas, e adoptam a forma escritural, inteiras e desmaterializadas para efeitos de reembolso.
- b) Sendo o OIA um Fundo Fechado não existe subscrição ou resgate de Unidades de Participação;
- c) O OIA é composto por quatro classes distintas de Unidades de Participação:

- i. **Unidades de participação da Classe A**

As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento.

- ii. **Unidades de participação da Classe A1**

As unidades de participação do OIA da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento.

- iii. **Unidades de participação da classe B**

As unidades de participação da classe B são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento.

- iv. **Unidades de participação da classe B1**

As unidades de participação da classe B1 são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento.

A partir do dia 26 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A e B, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1 e B1.

Desde 03/03/2025 que o OIA adoptou a tipologia de OIA Fechado pelo que deixaram de se emitir Unidades de Participação de qualquer classe.

##### 1.3. Sistema de registo

As unidades de participação encontram-se registadas junto da entidade registadora Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL. que é a única entidade registadora das unidades de participação representativas do OIA, nos termos do artigo 63º do Código dos Valores Mobiliários, nº. 1, alínea d) e n.º 2.

#### 2. Valor da unidade de participação

##### 2.1. Valor inicial

O valor das unidades de participação do OIA para efeitos de constituição do mesmo, foi de 10 Euros (dez Euros) cada uma.

##### 2.2. Valor para efeitos de subscrição

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe emissão de novas Unidades de Participação.

##### 2.3. Valor para efeitos de resgate

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe resgate de Unidades de Participação.

#### 3. Condições de subscrição e de resgate

### 3.1. Períodos de subscrição e resgate

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe emissão ou resgate de Unidades de Participação.

### 3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe emissão ou resgate de Unidades de Participação em numerário ou em espécie.

## 4. Condições de subscrição

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existem condições de subscrição de Unidades de Participação.

### 4.1. Mínimos de subscrição

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe emissão de Unidades de Participação.

### 4.2. Comissões de subscrição

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe emissão de Unidades de Participação.

### 4.3. Data de subscrição efectiva

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe emissão de Unidades de Participação.

## 5. Condições de resgate

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe resgate de Unidades de Participação.

## 6. Condições de reembolso

6.1. Tratando-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, os reembolsos não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que hajam votado contra a prorrogação terão direito ao reembolso, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.

6.2. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e que pretendam solicitar o reembolso das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora, indicando o número de Unidades de Participação a reembolsar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do Fundo.

6.3. A Sociedade Gestora procederá, por uma ou mais vezes, ao reembolso dos reembolsos solicitados, nos seguintes prazos:

- a) Até três meses após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso o Fundo disponha de liquidez suficiente para proceder aos reembolsos;
- b) Até um ano após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.

6.4.O valor das Unidades de Participação para efeitos de reembolso corresponde ao valor fixado no processo de liquidação, ou prorrogação.

### **7. Reembolso das Unidades de participação com garantida de capital**

Considerando que as unidades de participação do OIA da Classe B e B1 beneficiam de uma garantia de capital e rendimento, os participantes titulares desta classe de unidades de participação terão direito a receber um valor correspondente ao montante do capital subscrito, acrescido de um rendimento calculado sobre aquele capital a uma taxa anualizada igual a 3% (três por cento) ao ano, desde a data da subscrição até à data do cálculo das unidades de participação para efeitos de reembolso, garantia esta prestada contratualmente pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL.

O valor correspondente ao montante garantido pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL, nos termos do ponto antecedente, será pago sem qualquer comissão de reembolso.

A garantia prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo CRL, nos termos dos parágrafos anteriores, deixa de ser aplicável sempre que a rentabilidade anual do OIA, antes de comissões a pagar pelo participante, seja igual ou superior a 3% (três por cento).

O montante efectivo a pagar aos participantes ao abrigo da garantia prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL corresponderá à diferença, se positiva, entre o montante garantido e o montante resultante do valor das unidades de participação para efeitos do reembolso multiplicado pelo número de unidades de participação resgatadas.

### **8. Reembolso do valor da Unidades de participação**

O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe A do montante dos valores reembolsados será efectuado por crédito em conta no prazo fixado para a liquidação do OIA.

O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe B dos montantes devidos será efectuado na data do reembolso, no prazo fixado para a liquidação do OIA, por crédito na conta DO de cada participante a que esteja associada a conta de investimento em que se encontrem depositadas as unidades de participação a reembolsar.

O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe A1 do montante dos valores reembolsados será efectuado por crédito em conta no prazo fixado para a liquidação do OIA.

O pagamento ao participante titular de unidades de participação da classe B1 do montante dos valores reembolsados será efectuado por crédito na conta DO de cada participante a que esteja associada a conta de investimento em que se encontrem depositadas as unidades de participação a reembolsar, no prazo fixado para a liquidação do OIA.

### **9. Condições de transferência**

Não se encontra prevista a possibilidade de transferência de Unidades de Participação do OIA.

### **10. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação**

Uma vez que o OIA desde 03/03/2025 adoptou a tipologia de OIA Fechado não existe possibilidade de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação.

### **11. Admissão à negociação**

As unidades de participação não foram objecto de pedido de admissão à negociação no Mercado de Cotações Oficiais ou em qualquer outro mercado regulamentado e não o serão no futuro.

## CAPÍTULO IV

### CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIA

#### 1. O OIA dissolve-se:

- i. Pelo decurso do prazo pelo qual foi constituído ou foi prorrogado;
- ii. Por deliberação da assembleia de participantes;
- iii. Em virtude de declaração de insolvência;
- iv. Em virtude de revogação da respetiva autorização;
- v. Em virtude de revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a sociedade gestora continuar a exercer as suas funções se, nos 30 dias subsequentes ao facto, a CMVM declarar a impossibilidade de substituição da mesma.

A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação do OIA

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 OIA, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da Entidade responsável pela gestão, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.

O valor final de liquidação do OIA é divulgado pela Entidade responsável pela gestão, ao Depositário, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do OIA 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 respectivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objecto de publicação no site da Sociedade gestora e do Depositário, bem como no sistema de difusão de informação da CMVM. Durante o período de liquidação:

- i. suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do OIA;
- ii. mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;
- iii. apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação;
- iv. o Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.

## CAPÍTULO V

### DIREITOS DOS PARTICIPANTES

#### 1. Os participantes têm o direito nomeadamente a:

- a) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- b) 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 efectivamente utilizado nas subscrições e reembolsos 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;

- c) Serem ressarcidos pela Entidade responsável pela gestão em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e reembolso ao património do OIA, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;
- d) Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores no prazo máximo de 30 dias após a detecção e apuramento do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
- e) A serem informados individualmente, nas seguintes situações:
  - Modificação significativa da política de investimentos, da política de distribuição de rendimentos ou do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do OIA;
  - Aumento global das comissões de gestão e depósito, suportadas pelo OIA;
  - Liquidação, fusão, cisão e transformação do OIA;
  - Substituição da Sociedade Gestora ou do Depositário;
  - Alteração dos titulares da maioria do capital da Sociedade Gestora.

## 2. Assembleia de Participantes

**a) Composição e direito de voto:** Todos os titulares de Unidades de Participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades de participação que possuir.

**b) Competência:** Além dos demais actos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- i) A modificação das comissões que constituem encargo do Fundo;
- ii) A modificação da política de investimentos do Fundo;
- iii) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- iv) O aumento e redução do capital do Fundo;
- v) A prorrogação do prazo do Fundo;
- vi) A substituição da entidade depositária do Fundo;
- vii) A substituição da Sociedade Gestora;
- viii) A liquidação do Fundo.

**c) Convocação:** Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei e através da publicação de anúncios em dois jornais diários de grande circulação. Encontrando-se presentes todos os Participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal desde que na mesma se encontre representada a Sociedade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos números anteriores.

Sem prejuízo do referido, a Assembleia de Participantes reúne-se sempre que para tal seja convocada pela Sociedade Gestora ou por participantes detentores de, pelo menos, 25% das Unidades de Participação em circulação.

**d) Quórum:** Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.

**e) Maioria:** As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

### 3. Condições de liquidação do OIA:

No termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos disposto no artigo 1º do presente Documento Único, o Fundo será liquidado, comunicando a Sociedade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respectiva publicação nos termos legalmente estabelecidos.

O pagamento do produto da liquidação aos Participantes no Fundo será efectuado, através do Depositário, à medida que for feita a liquidação do património do Fundo, devendo a Sociedade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informações da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos Participantes.

A liquidação do património do Fundo por termo do prazo, e a correspondente alienação dos seus activos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos Participantes, devendo os termos e condições dessa liquidação ser aprovados pelos Participantes do Fundo em sede de Assembleia de Participantes, adoptando a Sociedade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos Participantes, devendo ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Sociedade Gestora, prorrogar esse prazo.

Durante o período de liquidação, para além das obrigações legais de informação à CMVM legalmente previstas, a Sociedade Gestora deverá manter os Participantes informados relativamente ao respetivo processo e ao cumprimento do deliberado em sede de Assembleia de Participantes.

## **CAPÍTULO VI OUTRAS INFORMAÇÕES**

Sem aplicação.

**PARTE II**  
**INFORMAÇÃO ADICIONAL**

**CAPÍTULO I**

**OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

**1. Outras informações sobre a Sociedade Gestora**

**a) Identificação dos membros:**

**I. Órgão de Administração:**

Presidente	Luís Paulo de Almeida Lagarto
Vogais	Luís Manuel Lopes Carvalho

**II. Órgão de Fiscalização:**

**Conselho Fiscal**

Presidente	Natércia Pires Fernandes Castanheira
Vogais	Celestino Augusto Soares Portela Maria Odete Rodrigues Dias
Suplente	Luís Filipe de Faria Fragoso

ROC	PRICEWATERHOUSECOOPERS & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, LDA
Suplente	Carlos José Figueiredo Rodrigues

**III. Mesa da Assembleia Geral:**

Presidente	José Júlio Faria da Costa
Vice-Presidente	
Secretário	Dora Cristina Rodrigues Gomes Rapaz Coelho

**b) Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da Entidade responsável pela gestão:**

**Luís Paulo de Almeida Lagarto:**

- Gerente da CCCAM Gestão de Investimentos e Consultoria, Unipessoal, Lda
- Presidente da Mesa da Assembleia-Geral da Crédito Agrícola - Seguros e Pensões, SGPS, SA.
- Representante , pessoa física, da Crédito Agrícola SGPS, S.A. no Consejo de Administración da Corretaje e Información Monetaria y de Divisas, S.A...

A Entidade responsável pela gestão é detida a 100% e encontra-se em relação de domínio ou grupo com as entidades referidas como “Depositário”, “Entidades Comercializadoras” e, bem assim, os participantes do OIA.

**c) Fundos geridos pela Entidade responsável pela gestão:**

Fundos geridos pela Entidade Responsável pela Gestão a 31 de Dezembro de 2024

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº PARTICIPANTES
IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado	7 301 422.8€	16
Fundo de Investimento Alternativo de Obrigações Fechado de Subscrição Particular “CA Institucionais”	Fechado Subscrição Particular	Fundo de Investimento Alternativo que investe predominantemente em obrigações (mínimo 80%)	19 931 142.13 €	3
CA Imobiliário – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário *	Aberto **	Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto	76 824 406.75€	Categoria A - 2 Categoria B - 42 Categoria A1 - 1

\*No dia 1 de Fevereiro de 2023 a CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A. assumiu a gestão do OIA

\*\* No dia 03 de Março de 2025 o CA Imobiliário passou a Fundo Fechado

**d) Contactos para esclarecimento sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIA:**

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

CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A.

Rua de Campolide, n.º 372, 1º Dto., 1070 - 040 Lisboa Telef.: 21 112 92 90 | Fax: 21 112 92 99

**2. Política de remuneração**

A CA Gest tem uma Política de Remuneração em vigor que será revista anualmente e aprovada em Assembleia Geral, sob proposta do Conselho Fiscal, tomando em consideração, designadamente, as propostas que lhe sejam dirigidas pelo Comité de Remunerações.

O processo de decisão para efetivação dos princípios consagrados na Política de Remuneração tem por base os princípios enunciados na lei, as práticas de remuneração praticadas no sector para funções similares, o sistema de avaliação e gestão estratégica do desempenho, elementos de progressão na carreira e conduta dos colaboradores ou atos de valor excepcional, verificados ou reportado pelas hierarquias ou, ainda, por registos formais, eventos disciplinares ou quaisquer outros incidentes.

O processo de decisão utilizado não tem recurso a consultores externos.

A Política de Remuneração é aplicável a todos os Colaboradores da Sociedade e estabelece os princípios de actuação seguidos pela CA Gest relativamente as regras de remuneração a aplicar aos órgãos da administração e colaboradores e inclui princípios específicos relacionados com a Sustentabilidade e cumprimento da Política ESG.

A Política de Remuneração garante o equilíbrio adequado do rácio entre as componentes fixa e variável da remuneração, tendo presentes as práticas do mercado onde a CA Gest se insere, assegura que este rácio tem em conta os direitos e os legítimos interesses dos Clientes e as orientações emitidas pelo Conselho de Administração da CA GEST, permitindo a execução de uma política flexível em matéria de remuneração variável, incluindo o não pagamento de qualquer remuneração variável, se forem essas as orientações acima referidas.

A eventual atribuição de remuneração variável incluirá, na sua determinação, a adequação à Política ESG nomeadamente no que respeita à adopção de boas práticas de governação, e associadas às políticas de investimentos e de gestão de riscos.

Para além do mais, a Política de Remuneração prevê o diferimento da componente variável num período de 3 anos para que seja possível a sua redução (malus) ou reversão (clawback) em caso de responsabilidade de perdas resultantes do incumprimento de normas prudenciais ou disposições imperativas da Política ESG.

Os princípios constantes da Política de Remuneração são revistos periodicamente pelo Conselho Fiscal, que executa igualmente uma análise interna centralizada quanto à sua aplicação, com periodicidade anual.

A CA Gest dispõe de uma “Comissão de Remunerações” conforme previsto no Artº 8º dos Estatutos da Sociedade actualmente com a seguinte composição:

- Paulo Alexandre Pimentel Barreto (Presidente);
- Alexandrina Maria Henriques Frazão de Oliveira Gomes;
- Nuno Miguel Ferreira Duarte Cristino.

A CA Gest dispõe também de um “Comité de Remunerações” conforme previsto no Artº 117º do RGA actualmente com a seguinte composição:

- Natércia Pires Fernandes Castanheira – Presidente
- Celestino Augusto Soares Portela

A Política de Remuneração da CA Gest encontra-se disponível para consulta no sítio da internet da Sociedade ([www.cagest.pt](http://www.cagest.pt)), sendo facultada gratuitamente aos investidores que a solicitem.

## **CAPÍTULO II**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. Valor da unidade de participação**

- a) A Entidade responsável pela gestão fará publicar mensalmente no sistema de difusão da CMVM o valor da Unidade de Participação.
- b) O valor da Unidade de Participação apurado mensalmente estará disponível diariamente em todos os locais de comercialização.

#### **2. Consulta da carteira**

A composição da carteira do OIA é reportada mensalmente à CMVM, podendo ser consultada no seu sistema electrónico de difusão de informação, com referência ao último dia de cada trimestre.

#### **3. Documentação**

Toda a documentação relativa ao OIA poderá ser obtida junto 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 do OIA.

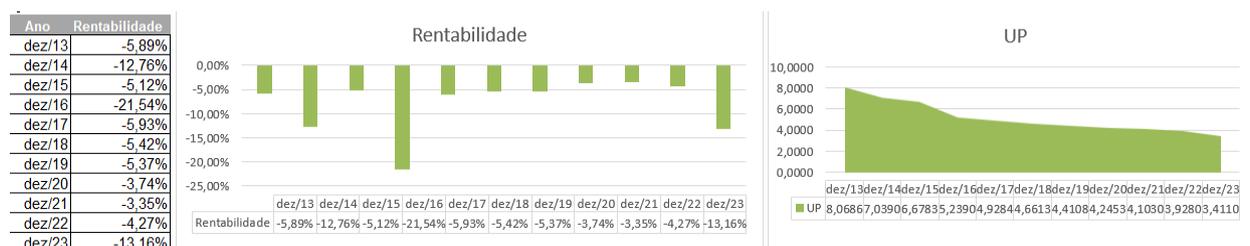
#### 4. Relatórios e contas

- As contas anuais do OIA encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano.
- A Entidade responsável pela gestão disponibilizá-las-á até aos quatro meses seguintes a contar do termo. 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 efectuada pela entidade responsável pela gestão dos valores do OIA.
- Encontram-se à disposição para consulta no sítio da internet da Sociedade Gestora ([www.cagest.pt](http://www.cagest.pt)) e entidade depositária, sendo enviado sem encargos aos participantes que os solicitem.

### CAPÍTULO III

#### EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO OIA

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



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 respectivo valor pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o património do OIA.

##### b) Indicador sintético de risco e de remuneração

O Indicador Sintético de Risco e Remuneração é um indicador constante no documento *Informação Fundamental ao Investidor* e disponibilizado pelo OIA no site da Sociedade gestora e junto das entidades comercializadoras e depositário, bem como no site da CMVM.

A informação apresentada na escala abaixo evidencia a classificação do OIA em termos do seu risco (nível 3). Este cálculo é realizado com base em dados históricos dos últimos 5 anos, conforme estipulado no Regulamento nº 7/2023 da CMVM.



- O Indicador Sintético de Risco e remuneração obtém-se mediante o cálculo da volatilidade histórica dos últimos 5 anos.

- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do OIA.
- 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 OIA traduz o desempenho histórico do mesmo.
- 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. Estes dados históricos podem não ser um indicador fiável do perfil de risco futuro.

## **CAPÍTULO IV**

### **PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIA**

As unidades de participação do OIA da classe A e A1 destinaram-se exclusivamente a investidores qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários e as unidades de participação da classe B e B1 destinaram-se exclusivamente a investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código de Valores Mobiliários.

Actualmente, atenta a tipologia de OIA Fechado, não existe comercialização das Unidades de Participação até á data da sua liquidação.

## **CAPÍTULO V**

### **REGIME FISCAL**

O regime fiscal do OIA ao tempo da sua aprovação pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários sofreu alterações decorrentes da entrada em vigor, em 1 de Julho de 2015, do Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de Janeiro referente ao novo regime de tributação dos organismos de investimento colectivo, pelo que se expõem os diferentes regimes fiscais tendo em consideração esta mudança.

#### **Regime fiscal em vigor até 30 de Junho de 2015:**

##### **I**

##### **Do OIA**

#### **IMI e IMT:**

Os imóveis integrados no OIA estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

#### **Impostos sobre o rendimento:**

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como IMI, considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta.

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autónoma:

- a) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- b) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete;
- c) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de OIC, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias (que não sejam mais-valias prediais) são tributados autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, à taxa de imposto de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:  
Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa;  
Imposto, calculado nos termos deste regime, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.
- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação internacional celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os OIC, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;
- c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;
- d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias líquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

## II

### Do Participante

#### a) Residentes fiscais em Portugal:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário estarão isentos de IRS se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola, na medida em que o próprio OIA já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição estarão isentos de tributação em IRS.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo OIA assume a natureza de imposto por conta e tendo direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS (lucros devidos por sociedades residentes em território português e entidades residentes noutros Estados Membros da UE que cumpram os requisitos e condições estabelecidas no artigo 2º da Directiva nº 90/435/CEE, de 23 de Julho). A informação sobre o imposto retido ou devido pelo OIA que assume a natureza de pagamento por conta e sobre os rendimentos susceptíveis de serem excluídos de tributação é publicada pela Sociedade Gestora.

Se os rendimentos forem obtidos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, aplica-se o regime das pessoas colectivas (abaixo).

Se o investidor for um sujeito passivo de IRC ou se os rendimentos forem imputáveis a estabelecimento estável em Portugal, os rendimentos não estão sujeitos a retenção na fonte e serão considerados como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido a natureza de imposto por conta.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC que não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, existe direito à restituição, pela entidade gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito, podendo a entidade gestora deduzir o imposto restituído nas entregas posteriores que tiver que efectuar.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

#### **b) Não-residentes fiscais em Portugal:**

Beneficiam de isenção de IRS ou de IRC os rendimentos decorrentes do investimento em Fundos de Investimento de que sejam titulares entidades não residentes no território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território.

### **Regime fiscal em vigor após 1 de Julho de 2015:**

#### **I**

#### **Do OIA**

Os rendimentos obtidos por OIA, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal, sem prejuízo do que fica referido a final quanto ao regime transitório:

#### **IRC:**

- (i) Os OIA são sujeitos a tributação em sede de IRC, sendo o lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, **deduzido dos rendimentos capitais, prediais e mais-valias (mobiliárias e imobiliárias)**, tal como resultam qualificados para efeitos de IRS, **excepto** quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria governamental. **Não relevam**, também, para a determinação do lucro tributável, os gastos associados aos rendimentos capitais, prediais e mais-valias que não são computados para efeitos de apuramento do lucro tributável.
- (ii) **Não relevam**, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OIA, bem como os gastos não são considerados como dedutíveis e previstos no Código do IRC.
- (iii) Os **prejuízos fiscais** apurados pelos OIA são **reportáveis**, observando-se ainda a limitação da dedução prevista no n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC (65% do lucro tributável).
- (iv) Ao **lucro tributável** determinado aplica-se a taxa geral IRC (no ano de 2015 - 21%).
- (v) Os OIA estão **isentos** de **Derrama Municipal** e Derrama **Estadual**.
- (vi) Os OIA **não estão sujeitos a retenção na fonte**, quanto aos rendimentos que auferirem.

#### **IMPOSTO DO SELO:**

Os OIA estão sujeitos a tributação em Imposto do Selo, incidente sobre o activo líquido global corresponde à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras no último dia de cada mês do trimestre, com exceção do valor correspondente aos activos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento colectivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A taxa de imposto é de 0,0125%, a liquidar trimestralmente (total anual - 0,05%).

#### **IMI e IMT:**

Os imóveis integrados nos OIA fechados de subscrição particular estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

## II

### Do Participante

#### 1. Residentes fiscais em Portugal:

##### 1.1. Pessoas singulares - IRS:

1.1.1. Investidor sujeito passivo de IRS **fora** do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do reembolso de unidades de participação (mais valias) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento. Existindo menos-valias, os rendimentos são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;
- (iii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;
- (iv) A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central qualifica como rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 28%, com natureza liberatória (artigo 71º nº 1 a) do CIRS), podendo o participante optar pelo seu englobamento.

1.1.2. Investidor sujeito passivo de IRS **no** âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento de imposto por conta), salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do reembolso de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), concorrem para o lucro tributável do sujeito passivo, sujeito às taxas marginais de IRS;
- (iii) A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central qualifica como rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 28%, com natureza liberatória (artigo 71º nº 1 a) do CIRS), podendo o participante optar pelo seu englobamento.

##### 1.2. IRC

1.2.1. Investidor sujeito passivo de IRC não isento:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte nos termos do código do IRC e demais legislação aplicável;
- (ii) os rendimentos decorrentes do reembolso de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC;

1.2.2. Investidor sujeito passivo isento de IRC salvo no que se refere a rendimentos de capitais:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte nos termos do código do IRC e demais legislação aplicável;
- (ii) os rendimentos decorrentes do reembolso de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

1.2.3. Investidor sujeito passivo isento de IRC:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) e os decorrentes do reembolso de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação, estão isentos de IRC;

#### 2. Não residentes fiscais em Portugal:

##### 2.1. Pessoas singulares:

2.1.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) e os decorrentes do reembolso de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;
- (iii) Os rendimentos obtidos pelos participantes, não residentes, enquadrados nas excepções 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%.
- (iv) A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita à taxa liberatória de 28% a título definitivo (artigo 71º nº1 a) do CIRS). Caso o participante seja residente em país qualificado como paraíso fiscal, a taxa de retenção na fonte será elevada para 35%.

2.1.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA e os decorrentes do reembolso de unidades de participação, são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 28% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;
- (iii) Os rendimentos obtidos pelos participantes, não residentes, enquadrados nas excepções 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%.
- (iv) A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita à taxa liberatória de 28% a título definitivo (artigo 71º nº1 a) do CIRS). Caso o participante seja residente em país qualificado como paraíso fiscal, a taxa de retenção na fonte será elevada para 35%.

## 2.2. Pessoas colectivas:

2.2.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; e que não sejam detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA (rendimentos de capitais) e os decorrentes do reembolso de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;
- (iii) A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 25%, com carácter definitivo (artigo 94º, nº5 e artigo 87º, nº 4 do CIRC). Caso o participante seja residente em país qualificado como paraíso fiscal, a taxa de retenção na fonte será elevada para 35%.

2.2.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; ou que sejam detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos OIA são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes do reembolso de unidades de participação e da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%;
- (iii) A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 25%, que configura um pagamento por conta do IRC final devido pelos participantes (artigo 94º, nº1, c) e nº2 do CIRC). Caso o Participante seja uma

entidade isenta de IRC, a parcela do rendimento garantido pela Caixa Central está dispensada de retenção na fonte.

#### **Regime transitório:**

Para efeitos do apuramento do lucro tributável dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2015, deve considerar-se o seguinte:

- a) As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos até 30 de Junho de 2015, são tributadas, nos termos do regime em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do regime em vigor após 1 de Julho de 2015, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam alienados;
- b) As mais-valias e menos-valias relativas aos elementos patrimoniais não abrangidos pela alínea anterior, adquiridos na vigência da redacção do artigo 22.º do EBF em vigor até à data de início da produção de efeitos da alteração introduzida pelo Decreto-lei 7/2015, de 13 de Janeiro, são apuradas e tributadas nos termos da anterior redacção, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam resgatados, reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF dada pelo Decreto-lei 7/2015;
- c) Verificando-se, após 1 de Julho de 2015, a aquisição, a subscrição e, bem assim, outras operações relativas a valores mobiliários e outros instrumentos financeiros abrangidos pela alínea b) antecedente, consideram-se reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, em primeiro lugar, os valores mobiliários e outros instrumentos financeiros detidos à data de 1 de Julho de 2015;
- d) A tributação dos rendimentos das unidades de participação ou das acções auferidos pelos participantes ou accionistas dos organismos de investimento colectivo, nos termos do novo artigo 22.º-A do EBF, na redacção dada pelo Decreto-lei 7/2015, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015, considerando-se, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação ou das participações sociais, como valor de aquisição o valor de mercado à data de 1 de Julho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas;
- e) Para efeitos do disposto na alínea anterior, consideram-se distribuídos ou resgatados aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até à data de início da produção de efeitos da redacção dada pelo presente Decreto-lei e que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 2 a 5, 7, 10 e 14 do artigo 22.º do EBF, na redacção anterior à alteração introduzida pelo Decreto-lei 7/2015.

**Nota:** A descrição esquemática do regime fiscal do OIA e dos seus Participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correcção ou actualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria, ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.