

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Número de Identificação de pessoa coletiva (NIPC): 516 614 347

Sede: Lugar do Espido, Via Norte - 4470-177 Maia

Documento Único

(Prospeto e Regulamento de Gestão)

do CA Mais Capital – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

13 de março de 2026

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

PARTE I

INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I

Informações gerais sobre o Fundo, a Sociedade Gestora e outras entidades

1. O Fundo

- 1.1. O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se CA Mais Capital – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, doravante, “**Fundo**”.
- 1.2. O Fundo constituiu-se como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário, sob a forma contratual de fundo de investimento aberto em 15 de dezembro de 2025, sujeito à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“**RGA**”) e pelo Regulamento n.º 7/2023 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**Regulamento RGA**” e “**CMVM**”, respetivamente).
- 1.3. A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM em 14 de agosto de 2025 e tem duração indeterminada;
- 1.4. O Fundo foi constituído e iniciou a sua atividade em 15 de dezembro de 2025. A data da primeira versão do Documento Único foi 15 de dezembro de 2025, pelo que esta é a segunda versão deste Documento Único.

2. A Sociedade Gestora

- 2.1. O Fundo é gerido pela SIERRA IG, SGOIC, S.A. com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia da Cidade da Maia e concelho da Maia, doravante, “**Sociedade Gestora**”.
- 2.2. A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), representado por 50.000 (cinquenta mil) ações com o valor nominal de EUR 5,00 (cinco euros) cada, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula no Registo Comercial 516 614 347.
- 2.3. A Sociedade Gestora constituiu-se em 1 de outubro de 2021 como sociedade gestora de organismos de investimento coletivo autorizada com o número 172640, e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.
- 2.4. Cabe à Sociedade Gestora, entre outras competências inerentes à sua qualidade e natureza, desempenhar as funções de seguida elencadas relativamente ao Fundo, observando sempre

um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Participantes, em linha com o estabelecido nos artigos 63.º a 65.º do RGA:

- a) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- b) Gerir o investimento, nomeadamente no que se refere à tomada de quaisquer decisões de investimento, de desinvestimento e, respeitados os limites legais relevantes, de eventual endividamento, em integral respeito pela política de investimento referida neste Documento Único;
- c) Gerir os riscos a que o Fundo se encontre sujeito, salvaguardando os interesses dos Participantes;
- d) Decidir sobre eventuais alterações ao presente Documento Único, com respeito pelas disposições legais e regulamentares relevantes;
- e) Administrar o Fundo, em especial:
 - (i) Assegurar a prestação ao Fundo de serviços jurídicos e de contabilidade;
 - (ii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
 - (iii) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação (“**Unidades de Participação**”) e emitir declarações fiscais que, legalmente, sejam de sua responsabilidade;
 - (iv) Cumprir e controlar a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis e dos documentos constitutivos do Fundo, incluindo este Documento Único;
 - (v) Proceder ao registo dos Participantes;
 - (vi) Manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor; elaborar, e publicar um relatório anual da atividade e contas do Fundo e distribuir rendimentos;
 - (vii) Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as Unidades de Participação;
 - (viii) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - (ix) Registar e conservar documentos referentes ao Fundo;
 - (x) Comercializar as Unidades de Participação, incluindo através da seleção das entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados e da definição, em estreita colaboração com a entidade comercializadora, da política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização das Unidades de Participação do Fundo;
 - (xi) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário;

- (xii) Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na lei e regulamentos aplicáveis, bem como no presente Documento Único, de forma completa e atempada;
 - (xiii) Adquirir, alienar, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer ativos que, nos termos da legislação aplicável e do presente Documento Único, incluindo o Regulamento de Gestão, possam integrar o património do Fundo, celebrando para o efeito os respetivos contratos, designadamente escrituras públicas, contratos-promessa de compra e venda, contratos de arrendamento ou outros, em estrita conformidade com a política de investimento definida;
 - (xiv) Exercer a representação do Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relacionados com o exercício de direitos ou o cumprimento de obrigações associados aos ativos que integrem o património sob sua gestão;
 - (xv) Representar o Fundo nas relações, de qualquer natureza, que estabeleça com terceiros.
- f) No exercício das funções respeitantes à gestão do Fundo, enquanto OIA:
- (i) Gerir instalações e assegurar a prestação ao Fundo dos serviços de administração imobiliária;
 - (ii) Prestar aconselhamento de empresas sobre a sua estrutura de capital, estratégia comercial e assuntos conexos;
 - (iii) Prestar aconselhamento e serviços na área das fusões e aquisições de empresas e outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e das empresas e outros ativos em que o mesmo tenha investido.

2.5. A Sociedade Gestora pode ser substituída, a seu pedido, desde que os interesses dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, na sequência de autorização da CMVM, a qual notifica a Sociedade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do respetivo pedido de substituição completamente instruído, sendo que, na ausência de decisão da CMVM no prazo estabelecido, a autorização considera-se concedida. A substituição produz efeitos no final do mês seguinte àquele em que for autorizada, ou em data diversa indicada pela requerente com o acordo expresso das Sociedades Gestoras (substituída e substituta) e do Depositário.

2.6. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora deverá atuar em estrita observância dos regimes legal e regulamentar em vigor, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor da Unidade de Participação e a uma adequada defesa dos interesses dos Participantes.

- 2.7. A Sociedade Gestora responde perante os Participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- 2.8. A Sociedade Gestora indemniza os Participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento RGA, pelos prejuízos causados em consequência de situações de incumprimento ou cumprimento defeituoso a si imputáveis, designadamente: (i) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo; (ii) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; (iii) Cobrança de quantias indevidas.

3. As entidades subcontratadas e outros prestadores de serviços

- 3.1. A Sociedade Gestora subcontrata, nos termos do artigo 70.º do RGA, à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A., serviços de Auditoria Interna.
- 3.2. A Sociedade Gestora contrata à Sierra Portugal, S.A. (“**Sierra Portugal**”) alguns serviços externos de apoio, de carácter administrativo e de TIC (Tecnologias de Informação e Comunicação), que considera necessários e adequados para o bom desempenho do Fundo.
- 3.3. A Sociedade Gestora, em representação do Fundo, contrata à Sierra Portugal a prestação de serviços de operador comercial de imóveis, nomeadamente, operador de centro comercial e outros ativos imobiliários de rendimento, consoante aplicável, ou, nos casos em que tal contratação não seja possível, nomeadamente em função da geografia em que se encontra o imóvel sob gestão, contrata a mesma Sierra Portugal para colaborar na identificação e no acompanhamento da atividade de outras entidades (que podem ser relacionadas com a Sierra Portugal) que sejam identificadas como dotadas dos meios técnicos e humanos adequados para a prestação dos mesmos serviços e, assim, sejam contratadas para o efeito.

4. O Depositário

- 4.1. O depositário do Fundo (“**Depositário**”) é a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, nº 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de EUR 331.744.155,00, (trezentos e trinta e um milhões setecentos e quarenta e quatro mil cento e cinquenta e cinco euros), variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula no Registo Comercial 501 464 301, que se encontra registada na CMVM, como intermediário financeiro autorizado, desde 17 de Novembro de 1995, sob o nº 137, e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.
- 4.2. Ao Depositário competem, designadamente, e sem prejuízo dos demais deveres previstos na legislação aplicável, as seguintes obrigações e funções:

- a) Cumprir as disposições legais e regulamentares relevantes, bem como os documentos constitutivos do Fundo, e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de Unidades de Participação;
- b) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor e do presente Documento Único especialmente no que se refere à política de investimentos, à política de rendimentos, ao cálculo do valor das Unidades de Participação e às regras em vigor sobre identificação, gestão e mitigação de situações de conflitos de interesses;
- c) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo que possam ser depositados ou registados, conforme aplicável, em conta aberta nos livros do Depositário em contas separadas, em nome do Fundo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes a este;
- d) Verificar a titularidade dos direitos sobre imóveis (e outros ativos que, por qualquer razão, não possam sujeitar-se ao regime previsto na alínea anterior) que sejam detidos pelo Fundo, e consequente registo dos mesmos nos ativos do Fundo;
- e) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
- f) Pagar aos Participantes os montantes que lhes sejam devidos por conta das Unidades de Participação de que sejam titulares, seja a título de distribuição de rendimentos, seja a título de resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- g) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Documento Único;
- h) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- i) Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos Participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de Unidades de Participação;
- j) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados na gestão do Fundo que possam prejudicar os Participantes;
- k) Informar imediatamente a Sociedade Gestora da alteração de qualquer informação que lhe diga respeito e que, nos termos da lei e regulamentação em vigor, deva ser do conhecimento da Sociedade Gestora, ou por esta comunicada à CMVM ou outra autoridade de supervisão competente; e
- l) De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 132.º do RGA.

- 4.3. O Depositário responde perante a Sociedade Gestora e os Participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos Participantes em resultado do incumprimento ou cumprimento defeituoso doloso ou por negligência das suas obrigações.
- 4.4. A substituição do Depositário poderá ocorrer nos termos legalmente previstos ou em qualquer outro caso de cessação do respetivo contrato, e deve ser imediatamente comunicada à CMVM. Em caso de substituição do Depositário, este cooperará com o novo Depositário no processo de transição, designadamente no que respeita à entrega a este de toda a informação e documentação relevante.
- 4.5. Não existe qualquer conflito de interesses entre o Depositário e a Sociedade Gestora, o Fundo, Participantes ou com as entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora. Caso, no decurso da relação surja qualquer conflito de interesses, o mesmo será gerido de acordo com as Políticas em vigor na Sociedade Gestora e/ou no Depositário. Com efeito, a Sociedade Gestora e o Depositário dispõem de normativos internos que definem o enquadramento e as medidas adequadas e eficazes para evitar, identificar, gerir e acompanhar quaisquer situações de conflitos de interesses e, caso estas não possam ser evitadas, assegurar que os Participantes são tratados equitativamente, executando sistemas de controlo interno autónomos e próprios. Para além das funções de Depositário, a Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L. exercerá também as funções de Entidade Comercializadora do Fundo, tendo, nesse contexto, adotado todas as medidas adequadas à prevenção de qualquer situação que possa gerar qualquer situação de conflito de interesses pelo facto de exercer, em simultâneo, essas duas funções, incluindo (i) a separação funcional e hierárquica do desempenho dessas mesmas funções; e a (ii) a adoção de uma política interna que salvaguarda adequadamente as medidas destinadas a identificar, gerir, acompanhar e divulgar quaisquer potenciais conflitos de interesses, de acordo com as disposições legais e regulamentares relevantes e as boas práticas no mercado.
- 4.6. Consoante o tipo de instrumentos financeiros detidos pelo Fundo, o Depositário manterá os devidos registos junto das contrapartes centrais, câmaras de compensação e sistemas centrais de liquidação nacionais, nomeadamente junto da Central de Valores Mobiliários, no caso de instrumentos financeiros nacionais centralizados, e poderá confiar os valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia em subcustódia a entidade especializada, neste caso a *Clearstream Banking Luxembourg*, devendo assegurar o cumprimento do disposto no artigo 136.º do RGA. Em qualquer caso, o recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a sua responsabilidade perante a Sociedade Gestora e os Participantes pelo cumprimento das obrigações e deveres a seu cargo.

5. A entidade comercializadora

- 5.1. A entidade comercializadora (“**Entidade Comercializadora**”) 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 e freguesia de Lisboa, com o capital social de EUR 331.744.155,00, (trezentos e trinta e um milhões setecentos e quarenta e quatro mil cento e cinquenta e cinco euros), variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula no Registo Comercial 501 464 301, com recurso à rede de agências da Entidade Comercializadora, constituída pelas agências bancárias próprias da Caixa Central e as das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo Rede Crédito Agrícola, suas associadas, que se encontram distribuídas por todo o território nacional, conforme listadas no Anexo 1 (“**Rede Crédito Agrícola**”).
- 5.2. As Unidades de Participação do Fundo são comercializadas pela Entidade Comercializadora em todas as agências da Rede Crédito Agrícola, e nos seus canais de comercialização à distância, designadamente CA Mobile, CA Online e Linha Direta do Crédito Agrícola.
- 5.3. À Entidade Comercializadora compete em especial: (i) A receção e satisfação dos pedidos de subscrição de Unidades de Participação que lhe sejam apresentados; (ii) a receção e satisfação dos pedidos de resgate e de reembolso de Unidades de Participação; (iii) assegurar que o Participante tem em seu poder o documento com informações fundamentais destinadas aos investidores do Fundo (Documento de Informação Fundamental ou DIF) e o presente Documento Único e que se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros fatores determinantes para a realização do investimento.
- 5.4. A Entidade Comercializadora responde perante os Participantes pelos danos causados no exercício da sua atividade.
- 5.5. A Entidade Comercializadora está sujeita ao dever de disponibilizar aos Participantes, nos termos da lei e regulamentação aplicável, a informação que para o efeito lhe tenha sido remetida pela Sociedade Gestora, bem como um extrato com o número de Unidades de Participação detidas, o seu valor unitário e o valor total das mesmas.
- 5.6. O Fundo destina-se a investidores não profissionais e profissionais, de acordo com a caracterização do tipo de investidor realizado pela Entidade Comercializadora, nos termos da lei e regulamentação aplicável.
- 5.7. As Unidades de Participação serão comercializadas preferencialmente em Portugal, podendo, numa fase posterior, proceder-se à sua comercialização também em outros Estados-membros da União Europeia.

6. O Auditor

O Fundo é auditado pela ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS, SROC, S.A., com sede na Avenida da Índia, 10 - Piso 1 ,1349-066, Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas

com o n.º 178 e registada junto da CMVM sob o n.º 20161480, fazendo-se representar pelo sócio Augusto Gil Gomes Escaleira, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 1415 e registado junto da CMVM sob o n.º 20161025 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

7. Avaliadores externos

Os avaliadores externos são independentes e são responsáveis pela avaliação dos imóveis do Fundo, devendo essa avaliação ser repetida com uma periodicidade mínima de seis meses e ainda em todas as demais situações referidas na secção 6.1 do Capítulo II da Parte I deste Documento Único.

São designados como avaliadores externos os seguintes:

Nome Denominação	Nº de registo
BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield- Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
Jones LangLasalle (Portugal) – Soc. Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
Savills Portugal - Consultoria, Lda	PAI/2006/0004
Worx Consultoria, Lda	PAI/2021/0040
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
DILS Portugal – Avaliações Unipessoal, Lda	PAI/2025/0001
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda	PAI/2013/0102
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092

Compete à Sociedade Gestora controlar e supervisionar a atividade dos avaliadores externos de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto (i) às respetivas conclusões; (ii) à adequação dos métodos utilizados face à classificação contabilística do imóvel e (iii) eventuais limitações que possam ter impacto no valor das avaliações. O avaliador externo será responsabilizado pela Sociedade Gestora por quaisquer danos decorrentes do incumprimento ou cumprimento defeituoso doloso ou negligente das suas obrigações.

8. Consultores externos

A Sociedade Gestora não recorre a consultores externos para a prestação de serviços relacionados com a gestão do Fundo.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1. Política de Investimento

- 1.1.1. O Fundo adota uma política de investimento baseada em princípios de transparência, rigor, rentabilidade e diversificação de riscos, visando maximizar o valor das Unidades de Participação. A sua estratégia de investimento centra-se na diversificação geográfica e no investimento em diferentes tipos de imóveis, com o objetivo de mitigar riscos e otimizar os rendimentos.
- 1.1.2. A política de investimento do Fundo consiste na aplicação do produto das subscrições recebidas dos Participantes em ativos imobiliários, incluindo imóveis em propriedade plena, superfície ou equivalente, ou ainda em compropriedade (nos casos em que tal é legal ou regulamentarmente permitido). Estes investimentos visam criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, com o intuito de maximizar o valor das Unidades de Participação e gerar rendimento para o Fundo, com a consequente distribuição aos Participantes. O Fundo investirá principalmente em ativos imobiliários localizados no espaço geográfico correspondente aos Estados-membros da União Europeia, com especial foco em Portugal, Espanha, Itália e Alemanha.
- 1.1.3. O Fundo pode investir em organismos de investimento imobiliário, incluindo mediante subscrição ou aquisição de unidades de participação noutros organismos geridos pela Sociedade Gestora, ou participações sociais representativas do capital social de sociedades imobiliárias, nos termos legalmente permitidos nos artigos 221.º e 222.º do RGA e no Regulamento RGA, a fim de ampliar a diversificação do seu portefólio e reduzir a exposição ao risco. Na gestão destes investimentos, a Sociedade Gestora pode recorrer a mecanismos adicionais que visem assegurar a liquidez dos ativos em que invista, para além dos legalmente previstos, incluindo daqueles que tenham em vista a criação de condições contratuais para a alienação dos mesmos nas melhores condições possíveis, beneficiando de transações que tenham por objeto as unidades de participação e/ou as participações sociais correspondentes à totalidade do capital em que o Fundo participe, ainda que o Fundo apenas detenha parte dessas unidades e/ou participações. Na concretização dos investimentos, deve ser tida em conta uma adequada alocação entre os diferentes

segmentos de mercado (escritórios, comércio, entre outros, tais como logística, turístico, saúde e/ou residencial), privilegiando-se, em cada momento, os segmentos mais atrativos.

- 1.1.4. Sem prejuízo de não serem aplicáveis ao Fundo quaisquer outras limitações quanto à concentração geográfica ou por segmentos de negócio, além das referidas no ponto 3.1 *infra*, e apenas para efeitos ilustrativos e de orientação estratégica, antecipa-se, na data de constituição do Fundo, como sendo razoável apontar para uma diversificação geográfica e por segmento de negócio, numa perspetiva de longo prazo, baseada na seguinte alocação indicativa:

- (a) Mercados geográficos: Portugal (55%), Espanha (20%), Alemanha (12,5%) e Itália (12,5%).
- (b) Segmentos de negócio: comercial, nomeadamente, centros comerciais, lojas de rua, distribuição alimentar, lojas de restauração, parques comerciais (50%), escritórios (30%) e outros (20%), nomeadamente, logística, hotéis, residências de estudantes, residências seniores, saúde e residencial.

Tal alocação estratégica observará as condições de mercado aplicáveis em cada momento e não prejudicará, em caso algum, os objetivos primordiais e prevaletentes de valorização dos imóveis ao longo do tempo e captação dos rendimentos provenientes da sua exploração económica.

- 1.1.5. O Fundo pode ainda, a título acessório, deter liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo de mercado monetário e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos por um Estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- 1.1.6. No contexto das políticas em matéria de ESG (*Environment, Social and Governance*), o Fundo enquadra-se no artigo 8.º do Regulamento UE nº 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019. O Fundo promove características ambientais, conforme descrito no Anexo 2, e irá focar-se na promoção da descarbonização, nomeadamente via eficiência energética e energia renovável, devendo cada um dos seguintes critérios ser cumprido em ativos que representem, pelo menos, cinquenta por cento do valor de mercado dos seus investimentos: (i) produção de energia renovável *on-site*, e (ii) classificação energética superior a C, nos termos melhor descritos no Anexo 2.

O Fundo compromete-se ainda a realizar investimentos sustentáveis, não alinhados com o estabelecido na denominada Taxonomia Europeia, estimando-se, a esse respeito, que o Fundo venha a investir, no mínimo, 10% (dez por cento) do seu portfólio em investimentos classificados como sustentáveis que cumpram, cumulativamente, os dois critérios referidos em (i) e (ii) *supra*, estando também em conformidade com o princípio de «não prejudicar significativamente», garantindo que as atividades não causam impactos ambientais adversos relevantes.

Neste contexto, a estratégia de investimento do Fundo e, em consequência, de seleção dos respetivos ativos deverá basear-se em critérios que alinhem as decisões de investimento com a sustentabilidade, de forma a cumprir os objetivos e compromissos acima descritos.

A abordagem descrita visa valorizar os ativos, aumentar a atratividade do Fundo e dos seus imóveis e contribuir para a mitigação das alterações climáticas e riscos a elas associados.

2. Parâmetros de referência (*benchmarks*)

A Sociedade Gestora aplica uma estratégia de investimento com gestão ativa, não utilizando qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário na gestão do Fundo.

3. Limites ao investimento

3.1. Limites contratuais ao investimento

Na implementação da política de investimento do Fundo, a Sociedade Gestora deverá, em cada momento, privilegiar as geografias e os segmentos mais atrativos, em ponderação simultânea das preocupações de diversificação e consequente mitigação dos riscos associadas a uma exposição excessiva a determinados mercados ou segmentos, pelo que não se impõem limites contratuais ao investimento, relativamente à concentração deste (nomeadamente por geografia ou segmento de negócio), para além dos limites que resultam da lei e regulamentação aplicáveis e ainda que, num horizonte de 10 anos, a composição dos ativos do Fundo deva respeitar:

- (a) até, como limite máximo, 5% (cinco por cento) em ativos do segmento industrial (ativos inseridos em setores produtivos ou de transformação, excluindo logística);
- (b) um mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) em ativos situados em Portugal e um mínimo de 10% em ativos situados em outros mercados geográficos.

3.2. Limites legais ao investimento

3.2.1. A composição do ativo da Fundo deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável, em particular o RGA, o Regulamento RGA e a demais regulamentação conexa, sendo aplicáveis ao Fundo os seguintes limites legais estabelecidos no artigo 19.º do Regulamento RGA:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25 % do seu ativo total;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20 % do seu ativo total;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10 % do seu ativo total;
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 20 % do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam:
 - (i) A Sociedade Gestora;
 - (ii) A sociedade de investimento coletivo heterogerida;
 - (iii) As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Sociedade Gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;
 - (iv) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - (v) As entidades em que a Sociedade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
 - (vi) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas (iii) a (v);
 - (vii) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - (viii) Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva;

- f) O endividamento não pode representar mais de 25% do seu ativo total;
- g) O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do Fundo;
- h) O limite previsto na alínea anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25 % do ativo total do Fundo;
- i) Os limites referidos nas alíneas a) a e), g) e h) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do Fundo; e
- j) Os limites referidos nas alíneas a) a f) podem ser transitoriamente ultrapassados, em casos devidamente fundamentados pela Sociedade Gestora, mediante autorização da CMVM.

3.2.2. Sem prejuízo do limite ao endividamento do Fundo resultante da lei e regulamentação aplicável, a Sociedade Gestora deverá seguir uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento do Fundo de modo a não comprometer a solidez financeira do Fundo e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da eventual utilização, que se pretende sempre limitada, do efeito de alavancagem.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados:

Para efeitos de gestão do Fundo, a Sociedade Gestora pode recorrer a instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles com vista à cobertura do risco cambial e do risco de variação de taxas de juro, como seja, futuros, *swaps* ou opções sobre taxas de juro, desde que os ativos subjacentes e maturidades correspondam à natureza dos ativos e passivos geridos pelo Fundo.

A exposição aos ativos subjacentes aos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior a 10% (dez por cento) do património líquido do Fundo. No entanto, a exposição do Fundo relativamente a cada contraparte não pode ser superior a 5% (cinco por cento) do mesmo património líquido, quando sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado.

4.2. Acordos de recompra (“REPOS”) e empréstimos de instrumentos financeiros

O Fundo não recorre a acordos de recompra nem à utilização de operações de empréstimo de instrumentos financeiros.

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

O Fundo investe numa classe de ativos menos líquidos, o que determina maiores exigências na gestão do risco de liquidez no interesse dos Participantes, pelo que – em acréscimo ao que se dispõe sobre a suspensão de operações de subscrição e de resgate na secção 7 do Capítulo III da Parte I deste Documento Único – o Fundo adota um conjunto alargado de mecanismos de gestão de liquidez, com vista a uma adequada e eficaz gestão de pedidos de resgate, quer na sua gestão corrente do referido risco de liquidez, quer em condições excecionais.

Assim,

4.3.1. Mecanismos de gestão corrente do risco de liquidez:

A gestão corrente do risco de liquidez assenta, em termos gerais, na definição e implementação das condições de resgate das Unidades de Participação, conforme descritas nas secções 3, 4 e 5 do Capítulo III da Parte I deste Documento Único, e no objetivo de progressiva constituição, reforço e manutenção, ao longo da vida do Fundo, de uma reserva de liquidez que se estima ser em dimensão razoável para acorrer, em condições de normalidade, aos pedidos de resgate que possam ser apresentados pelos Participantes.

Deste modo, as condições aplicáveis ao resgate de Unidades de Participação refletem:

- a) **Janelas de resgate**, traduzidas na restrição temporária e parcial do direito dos Participantes do Fundo de resgatarem as suas Unidades de Participação, sem prejuízo de poderem ser recebidos pedidos de resgate a todo o tempo, em termos que diferenciam essas mesmas janelas em função da categoria das Unidades de Participação, de modo a, tendencialmente, atendendo às categorias de investidores a que cada uma das categorias de Unidades de Participação se destina, contribuir para uma relação de maior proporcionalidade entre a extensão dessas janelas e a liquidez necessária para satisfação dos mesmos pedidos;
- b) **Períodos de pré-aviso para resgate**, traduzidos no período de notificação prévia que os Participantes do Fundo devem observar para poderem resgatar as suas Unidades de Participação, o qual varia em função da categoria das Unidades de Participação de que os Participantes sejam titulares; e
- c) **Comissões de resgate**, traduzidas no montante a pagar pelos Participantes ao Fundo aquando do resgate de Unidades de Participação, o qual varia em função da categoria das Unidades de Participação de que esses mesmos Participantes sejam titulares, e que visa garantir que os Participantes que permanecerem no Fundo não sejam injustamente prejudicados, em termos

que, mais uma vez, pela forma como se encontram definidos, procuram salvaguardar a mesma preocupação de proporcionalidade antes referida, o que, neste caso, aponta para um progressivo aumento do valor dessa comissão à medida em que decresce o período de detenção do investimento (e, assim, a estabilidade do mesmo).

Por sua vez, quanto à projetada reserva de liquidez, estima-se que a mesma possa vir a atingir, num horizonte temporal de até quatro anos, um valor aproximado a 10% (dez por cento) do valor global líquido do Fundo, admitindo-se a possibilidade da sua substituição, no todo ou em parte, por abertura de crédito em conta corrente, caso a situação dos mercados financeiros e as condições do financiamento em causa se mostrem adequadas à prossecução dos interesses do Fundo e dos Participantes.

4.3.2. Mecanismos de gestão do risco de liquidez de utilização exclusiva em circunstâncias excecionais:

(A) Situações de aplicabilidade dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

No melhor interesse dos Participantes, a Sociedade Gestora pode recorrer aos mecanismos excecionais de gestão de liquidez indicados em (B), quando se verifique uma das seguintes duas situações excecionais:

- (i) Sempre que a Sociedade Gestora verifique que a liquidez imediata do Fundo (incluindo os ativos líquidos, nomeadamente depósitos à ordem ou a prazo mobilizáveis, bem como as linhas de crédito contratadas e não utilizadas) é inferior a 2% (dois por cento) do valor global líquido do Fundo; ou
- (ii) O montante dos pedidos de subscrições líquidas (i.e., subscrições deduzidas dos resgates) de Unidades de Participação em termos acumulados, nos 6 (seis) meses imediatamente antecedentes, seja negativo e exceda, em valor absoluto, 5% do valor global líquido do Fundo.

(B) Situações de aplicabilidade dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

Perante a verificação de qualquer uma das duas condições acima referidas, poderá a Sociedade Gestora decidir pela aplicação dos seguintes mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

- (i) **adiamento do processamento dos pedidos de resgate**, nos termos concretizados em (C); e
- (ii) **aumento da comissão de resgate**, nos termos concretizados em (D).

(C) Adiamento do processamento dos pedidos de resgate:

Sujeito ao referido em (E), na sequência da verificação de qualquer das situações referidas em (A), a Sociedade Gestora poderá decidir adiar o processamento dos pedidos de resgate que, nos termos previstos na secção 3, do Capítulo III, da Parte I do presente Documento Único, devessem ser processados após a data de referência imediatamente seguinte para a janela de resgate subsequente, sem prejuízo da possibilidade de novo(s) adiamento(s) caso, por referência à(s) janela(s) subsequente(s), a situação referida em (A) que tenha dado causa ao primeiro adiamento não esteja ainda normalizada, até um adiamento máximo de 3 janelas.

Para este efeito, consideram-se janelas de resgate os seguintes períodos: (i) no caso de pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria A, os períodos entre 1 de outubro a 30 de novembro, 1 de dezembro e 31 janeiro, 1 de fevereiro e 31 de março, 1 de abril e 31 maio, 1 de junho e 31 julho e 1 de agosto e 30 de setembro, tendo, cada uma destas janelas de resgate, as datas de referência para o respetivo processamento indicadas na alínea a), da secção 3.1, do Capítulo III, da Parte I do presente Documento Único, (ii) no caso de pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria B, os períodos entre 1 de junho e 30 de novembro e 1 de dezembro e 31 de maio, tendo, cada uma destas janelas de resgate, as datas de referência para o respetivo processamento indicadas na alínea b), da secção 3.1, do Capítulo III, da Parte I do Documento Único.

Exemplo: se a Sociedade Gestora constatar que qualquer das situações referidas em (A) se verificou no dia 15 de janeiro de um determinado ano (“Ano X”), o processamento dos pedidos de resgate relativos a Unidades de Participação de Categoria A que deveriam ser resgatados com data de referência de 30 de janeiro do Ano X e os pedidos de resgate relativos a Unidades de Participação de Categoria B que deveriam ser resgatados com data de referência de 31 de maio do Ano X será adiado para a janela imediatamente seguinte, ou seja, (i) o processamento dos pedidos de resgate relativos a Unidades de Participação de Categoria A passará a fazer-se com data de referência em 31 de março Ano X e (ii) o processamento dos pedidos de resgate relativos a Unidades de Participação de Categoria B passará a fazer-se com data de referência em 30 de novembro Ano X.

Caso, no entanto, a situação referida em (A) que tenha dado causa ao primeiro adiamento não esteja ainda ultrapassada nas segundas datas de referência indicadas (ou seja, 31 de março e 30 de novembro, ambos do Ano X, para as Unidades de Participação de Categoria A e para as Unidades de Participação de Categoria B, respetivamente), o processamento dos pedidos de resgate em causa será novamente adiado para a janela imediatamente seguinte, passando assim esse processamento a ter por referência as datas de 31 de maio do Ano X (para as Unidades de Participação de Categoria A) e 31 de maio do Ano X+1 (para as Unidades de Participação de Categoria B), e assim sucessivamente.

Em qualquer caso, como o adiamento não pode exceder as 3 (três) janelas, em caso algum poderá o processamento dos pedidos de resgate relativos a Unidades de Participação de

Categoria A que, não for o adiamento do respetivo processamento, deveriam ter sido inicialmente resgatados com data de referência de 31 de janeiro do Ano X e os pedidos de resgate relativos a Unidades de Participação de Categoria B que, não fora o respetivo adiamento, deveriam ter sido resgatados com data de referência de 31 de maio do Ano X, ser adiado para data posterior a 31 de julho do Ano X (correspondendo a um adiamento máximo de 6 meses), para as Unidades de Participação de Categoria A, e 30 de novembro do Ano X+1 (correspondendo a um adiamento máximo de 18 meses), para as Unidades de Participação de Categoria B.

Em termos esquemáticos:

	<i>Data de verificação de uma das condições referidas em A</i>	<i>Data de Referência prevista</i>	<i>Data de Referência após um primeiro adiamento</i>	<i>Data de Referência após um segundo adiamento</i>	<i>Data de Referência após um terceiro adiamento (Data-Limite para processamento)</i>
UPs A	15 janeiro do ano X	31 de janeiro do ano X	31 de março do ano X	31 de maio do ano X	31 de julho do ano X
UPs B	15 janeiro do ano X	31 de maio do ano X	30 de novembro do ano X	30 de novembro do ano X+1	31 de maio do ano X+1

Aquando da tomada de qualquer decisão de adiamento do processamento de qualquer dos pedidos de resgate, nos termos acima referidos, a Sociedade Gestora, com base na análise da evolução da situação do Fundo e nos resultados dos testes de esforço que deverá realizar especificamente para o efeito, deverá projetar, de forma fundamentada, a viabilidade de o Fundo retomar o processamento dos pedidos de resgate em termos que assegurem a satisfação integral dos mesmos pedidos até às datas-limite de adiamento correspondentes à terceira janela imediatamente seguinte, nos termos antes ilustrados.

Caso a Sociedade Gestora, em resultado dessa análise, não conclua pela elevada probabilidade de que tal venha a acontecer e não identifique outras soluções que possam razoavelmente assegurar o mesmo resultado, a Sociedade Gestora dará início às diligências que se mostrem adequadas para a alienação de ativos que permitam a resolução do problema de liquidez enfrentado e consequente normalização da situação, no menor prazo razoavelmente viável. Em tal situação, o adiamento do processamento dos pedidos de resgate pode ser excecionalmente feito para o termo do prazo de 5 (cinco) dias úteis (para efeito das regras estabelecidas no presente Documento Único, além dos fins-de-semana e dos feriados em Portugal, também os feriados do calendário aplicável às transferências SEPA ou TARGET2, entre instituições bancárias, não serão considerados dias úteis) a contar da concretização

da alienação dos ativos em causa mas, em qualquer caso, para nunca após o decurso do prazo de 18 (dezoito) meses a contar da data em que tal processamento devesse ter sido feito, não fora a decisão tomada pela Sociedade Gestora de alienação de ativos.

(D) Aumento da comissão de resgate:

Sujeito ao referido em (E), na sequência da verificação de qualquer das situações referidas em (A), a Sociedade Gestora poderá decidir, em alternativa ou em complemento ao que se refere em (C), pela aplicação, em acréscimo à comissão de resgate prevista na secção 5.1 do Capítulo III da Parte I, de uma comissão de resgate adicional de até 5% (cinco por cento), que poderá manter-se aplicável durante os prazos máximos de adiamento do processamento de pedidos de resgate referidos em (C) e reverterá, integralmente, para o Fundo.

(E) Critérios e procedimentos:

Perante a verificação de qualquer das situações referidas em (A), a Sociedade Gestora deverá tomar uma decisão sobre a aplicação de um ou ambos os mecanismos excecionais de gestão de liquidez referido sem (B) a (D).

Por defeito, os Participantes devem antecipar que, dada a relevância e potencial impacto que as referidas situações podem ter para a sustentabilidade do Fundo e, assim, a necessidade de agir no sentido da sua correção no menor prazo possível, a decisão da Sociedade Gestora em tal caso determinará a aplicação simultânea dos referidos mecanismos, ao resgate de todas as Unidades de Participação, independentemente da sua categoria.

Sem prejuízo do que antecede, com base na análise da evolução da situação do Fundo e nos resultados dos testes de esforço que deverá realizar especificamente para o efeito, a Sociedade Gestora deverá avaliar a viabilidade de limitar as medidas a tomar a apenas um dos mecanismos referidos e/ou a sua aplicação a apenas uma das categorias de Unidades de Participação, observando a seguinte ordem de prioridade (i) no que se refere aos mecanismos a aplicar, a Sociedade Gestora dará prioridade ao aumento da comissão de resgate referido em (D), até ao limite máximo que este aumento pode assumir, apenas recorrendo ao mecanismo de adiamento do processamento de pedidos de resgate em caso de conclusão pela insuficiência daquele aumento; e (ii) no que se refere às Unidades de Participação, a Sociedade Gestora dará prioridade à aplicação de cada um dos referidos mecanismos ao resgate de Unidades de Participação de Categoria B, apenas decidindo pela sua aplicação também ao resgate de Unidades de Participação de Categoria A, caso a sua aplicação àquelas Unidades de Participação de Categoria B se mostre insuficiente. Em qualquer caso, todas as Unidades de Participação da mesma categoria deverão receber um tratamento idêntico, pelo que a aplicação de qualquer mecanismo a

quaisquer Unidades de Participação de uma categoria afetará igualmente todas as Unidades de Participação da categoria em causa.

A decisão de ativação dos mecanismos enumerados nesta secção 4.3.2, bem como qualquer outra decisão tomada pela Sociedade Gestora relativamente às matérias aqui tratada, qualquer que seja a sua natureza, é comunicada imediatamente à CMVM, indicando as circunstâncias que a fundamentam e em que medida o interesse dos Participantes a justifica. O acionamento dos referidos mecanismos, bem como qualquer outra decisão antes referida, será ainda objeto de publicação de aviso de informação relevante específica no sistema de difusão de informação da CMVM, e em todos os locais e por todos os meios usados pela Entidade Comercializadora na comercialização do Fundo.

A aplicação dos mecanismos produzirá efeitos no dia útil seguinte à tomada de decisão pela Sociedade Gestora e sua comunicação à CMVM.

A Sociedade Gestora poderá a qualquer momento, no melhor interesse e salvaguarda de todos os Participantes, se a situação de liquidez normalizar, decidir a desativação, no todo ou em parte, dos mecanismos excecionais de gestão de liquidez acima referidos (antecipando o processamento dos pedidos de resgate ou desaplicando a taxa adicional antes referida), conforme o contexto de mercado ou a necessidade de proteger os interesses do Fundo e dos seus Participantes, procedendo de igual forma às respetivas comunicação e divulgação.

Sem prejuízo do que antecede, a Sociedade Gestora deve ainda comunicar, de forma transparente e atempada, aos Participantes os mecanismos excecionais de gestão de liquidez, mediante o envio da informação relativa às circunstâncias excecionais que levaram à sua aplicação, a nova data prevista para processamento do resgate e, caso aplicável, a nova taxa adicional a aplicar. A notificação será feita pela Entidade Comercializadora, que se compromete a remeter a mesma a cada um dos Participantes.

Adicionalmente, a Entidade Comercializadora deverá comunicar a potenciais investidores que pretendam subscrever Unidades de Participação do Fundo, previamente a essa mesma subscrição, os mecanismos excecionais de gestão de liquidez em vigor, incluindo as restrições e limitações que decorram da aplicação desses mesmos mecanismos no que respeita ao resgate das Unidades de Participação.

5. Características especiais do Fundo

É característica da política de investimento do Fundo, o investimento primacial em ativos imobiliários, incluindo não só a detenção direta de imóveis com vista à sua exploração económica, mas também o investimento em organismos de investimento imobiliário ou sociedades imobiliárias, nos termos legalmente permitidos, a fim de ampliar a diversificação do seu portefólio. Com o mesmo objetivo, a política de investimento do Fundo visa o investimento num plano pan-Europeu, incluindo, em particular, investimentos diretos ou indiretos no setor imobiliário, nos termos legalmente permitidos,

designadamente, em Espanha, Itália e/ou Alemanha, para além do território nacional. Sem prejuízo da pretendida diversificação, o Fundo, sendo imobiliário, encontra-se exposto aos riscos inerentes ao mercado imobiliário, incluindo quanto a flutuações na sua valorização e liquidez, com destaque para o seguinte:

- a) **Risco de mercado imobiliário:** O valor do Fundo depende essencialmente do preço dos ativos imobiliários em que investe. Com efeito, a carteira está sujeita às variações do mercado imobiliário, que é afetado pelas condições políticas, financeiras e económicas nacionais e internacionais, que influenciam o mercado financeiro e/ou de capitais, designadamente variações nas taxas de juros, desemprego, inflação ou de crescimento económico. Também estão incluídos nesta categoria os riscos específicos do mercado imobiliário, como acidentes não cobertos por seguros, alterações no regime legal aplicável ao arrendamento, preocupações ambientais, entre outros.
- b) **Risco de Liquidez:** O Fundo é maioritariamente constituído por ativos imobiliários que revelam, por norma, níveis de liquidez que são consistentes com a forma de transacionar neste mercado. Assim, a Sociedade Gestora poderá ter dificuldades em vender os ativos, de forma a convertê-los em liquidez por forma a fazer face a eventuais resgates.
- c) **Risco de vacância:** Tendo em conta que o Fundo tem como objetivo a exploração comercial dos imóveis, a sua rentabilidade poderá sofrer oscilações em caso de desocupação de qualquer um deles, afetando o valor das Unidades de Participação em função da evolução do mercado correspondente.
- d) **Risco da contraparte:** Existe o risco de as entidades que sejam contrapartes nos contratos ou operações, não cumprirem o acordado. Sendo o Fundo credor dos utilizadores dos imóveis arrendados ou objeto de outras formas de cessão onerosa do uso que compõem a carteira e podendo ser também credor de contrapartes vendedoras em operações que venha a efetuar, pode sofrer reduções de proveitos ou perdas se se verificar o incumprimento dessas contrapartes sem que seja possível a recuperação de valores pela via da execução de garantias ou pela via judicial. Nesse caso, o Fundo poderá enfrentar decréscimos inesperados na receita, a que acrescem custos adicionais relacionados com as diligências desenvolvidas para sanar ou mitigar os efeitos da situação ocorrida.
- e) **Risco de endividamento:** O Fundo pode recorrer a endividamento, com respeito pelos limites legais e regulamentares relevantes, e com respeito pelo que se dispõe na política de investimento neste Documento Único, incluindo para valorizar os bens que integram o seu ativo ou o aumento deste pela aquisição de novos bens, para reforço de tesouraria e sempre que necessário para a execução da política de investimento ou fazer face a necessidades de liquidez esporádicas, pelo que incorre nos inerentes riscos de endividamento. Caso recorra a

endividamento, o Fundo encontrar-se-á exposto aos riscos inerentes a esse mesmo endividamento, designadamente ao risco de taxa de juro detalhado *infra* na alínea g).

- f) **Risco operacional:** O Fundo encontra-se, em geral, sujeito a perdas materiais que resultem de falhas ou erros humanos ou de sistema relevantes para a atividade do Fundo, incluindo no âmbito das atividades da Sociedade Gestora, do Depositário e da Entidade Comercializadora.
- g) **Risco de taxa de juro:** Um nível de endividamento elevado e/ou as variações nas taxas de juro podem significar um aumento dos custos financeiros do Fundo. Um aumento no nível de endividamento também poderá significar uma maior exposição às flutuações das taxas de juro nos mercados de crédito. O risco de taxa de juro traduz-se, por um lado, na eventualidade da variação das taxas de juro de referência, provocando variações na curva de despesas do Fundo e, por outro, na variação das taxas de juro efetivas contratadas pelo Fundo. No caso de subida das taxas de juro, as despesas relativas a financiamentos obtidos sobem, o que origina a possibilidade de existirem impactos desfavoráveis no resultado líquido apresentado pelo Fundo.
- h) **Risco Cambial:** Embora o Fundo invista exclusivamente em ativos localizados na Zona Euro, onde o Euro é a moeda comum, podem surgir exposições cambiais indiretas. Estas podem ocorrer, por exemplo, através de investimentos em veículos ou entidades que operam com outras moedas, ou em ativos cujo desempenho esteja correlacionado com moedas não-euro. Tais exposições podem introduzir volatilidade adicional nos retornos do Fundo, devido a flutuações nas taxas de câmbio entre o Euro e outras moedas. A gestão do Fundo monitoriza continuamente estas exposições e pode implementar estratégias de mitigação, em conformidade com a política de investimento e os limites regulamentares aplicáveis.
- i) **Riscos em matéria de sustentabilidade:** No processo de seleção de investimentos em ativos imobiliários, é realizada uma análise quanto à contribuição das características de cada ativo para o compromisso de descarbonização assumido pelo Fundo. Com base nessa análise, estima-se o volume de investimento necessário para adequar o ativo aos padrões de descarbonização exigidos. Caso o ativo não atenda aos critérios mínimos estabelecidos e o investimento requerido seja considerado inviável, opta-se por não prosseguir com a aquisição. Alternativamente, caso o ativo seja adquirido, os valores estimados para esse alinhamento são incorporados nos planos de investimentos, assegurando a coerência com os compromissos ambientais assumidos.

6. Valorização dos ativos

O valor do Fundo é calculado diariamente pela Sociedade Gestora, às 17 horas de cada dia útil, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legal e

regulamentarmente estabelecidas. Neste Documento Único, todas as referências a horas referem-se ao fuso horário de Portugal Continental. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira. O valor de cada uma das Unidades de Participação determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

6.1. Regras de valorimetria

6.1.1. Avaliação de imóveis

6.1.1.1. A avaliação de imóveis é realizada nos termos do Regulamento RGA, de onde se destaca a sua realização por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis:

- a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, seis meses;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão ou cisão de organismos de investimento alternativo imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- f) Previamente à liquidação em espécie com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

6.1.1.2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

6.1.1.3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

- 6.1.1.4. Em derrogação dos parágrafos anteriores, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto em 6.1.1.1.
- 6.1.1.5. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
- 6.1.1.6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- 6.1.1.7. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: (a) o Fundo: (i) receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; (b) transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; (c) transfira a posse para o promitente adquirente; (b) o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; (c) os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- 6.1.1.8. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis, previamente ao início do projeto e com uma periodicidade mínima de, pelo menos, seis meses e sempre que ocorram circunstâncias significativas no valor do imóvel (considerando-se, para este efeito, haver uma alteração significativa do valor do imóvel quando se verifique a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização) ou em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do organismo de investimento coletivo, caso a avaliação anterior tenha sido realizada há mais de três meses relativamente à data de produção de efeitos da operação.

6.1.2. Avaliação de outros ativos

- 6.1.2.1. As unidades de participação de organismos de investimento admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral

são avaliadas, nos termos do Regulamento RGA e na falta de valor de cotação nesse mercado ou sistema, ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade responsável pela gestão.

6.1.2.2. Os restantes ativos 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 o disposto nos artigos 30º a 32.º do Regulamento RGA.

6.2. Momento de referência da valorização

6.2.1. O valor da Unidade de Participação é calculado diariamente, em todos os dias úteis, com base nos critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites, bem como nas normas legais e regulamentares em vigor, sendo determinado pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

6.2.2. Para determinação da composição e valorização da carteira do Fundo são consideradas todas as transações efetuadas e confirmadas até às 17 horas (dezassete horas), de todos os dias úteis. Deste modo, estas 17 horas são o momento relevante para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Fundo e de determinação da composição da carteira do Fundo, na qual são consideradas todas as transações efetuadas e confirmadas, até esse momento.

7. Custos e encargos

7.1. Síntese de todos custos e encargos

Custos	% da Comissão
Imputáveis ao Fundo	
Comissão de gestão - componente fixa (taxa anual), sem inclusão do correspondente Imposto do Selo	Valor de 0.95%* VLGF Quando o Fundo detenha participações (via unidades de participação ou ações) em outros organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora o valor da comissão de gestão fixa a aplicar sobre o valor destas participações será de 0.50% (taxa anual). Para o apuramento da comissão de gestão fixa (de 0.95%) sobre o VLGF é excluído o valor das referidas

	participações (ao qual se aplica a comissão de 0.50%).
Comissão de gestão - componente variável (taxa anual), sem inclusão do correspondente Imposto do Selo	O menor dos seguintes valores: $30\% * (\text{Rentabilidade anual do Fundo} [\textit{Total Return, correspondente à variação da cotação acrescida dos rendimentos unitários distribuídos pelo Fundo}] - (\text{Euribor 12 meses} + 1\%)) * \text{VLGF}$ e $1,00\% * \text{VLGF}$
Comissão de depósito (taxa anual), sem inclusão do correspondente Imposto do Selo	$0.25\% * \text{VLGF}$
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0.0026%
Outros custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Encargos relativos a imóveis, comissões bancárias, impostos, taxas
Taxa de encargos correntes (taxa anual)	1,36%
Imputáveis diretamente ao Participante	
Comissão de subscrição	0% Não será cobrada taxa de subscrição.
Comissão de resgate	Pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria A: Até aos 2 anos: 1,75% Dos 2 aos 4 anos: 0,75% Acima dos 4 anos: 0% Pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria B: Até aos 2 anos: indisponível o resgate Dos 2 aos 4 anos: 1% Dos 4 aos 6 anos: 0,5% Acima dos 6 anos: 0%

7.2. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

7.2.1. Comissão de gestão

Como contrapartida do exercício das suas funções, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão composta por uma componente fixa e uma componente variável, calculadas seguindo as regras estabelecidas abaixo:

- Sem prejuízo do referido acima a respeito do valor da componente fixa da comissão de gestão a aplicar sobre o valor das participações detidas pelo Fundo em outros organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora, a componente fixa será calculada à taxa nominal de 0.95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a qual será cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;
- A componente variável será igual ao menor dos seguintes dois valores: (i) o valor igual a 30% (trinta por cento) da diferença da rentabilidade anual do Fundo e a Euribor a 12 meses

acrescida de 1% (um por cento) multiplicada pelo valor líquido global do Fundo (“VLGF”), e (ii) 1% (um por cento) do VLGF, considerando, para este efeito:

- a. o valor da rentabilidade do Fundo é calculado de acordo com o estabelecido em 7.1 supra;
- b. a Euribor a 12 meses será a taxa Euribor divulgada no primeiro dia útil do ano a que a comissão variável em causa se refira.

A componente variável da comissão de gestão não poderá, em nenhuma circunstância, assumir um valor negativo, sendo o seu valor mínimo considerado igual a zero.

Esta comissão variável é apurada diariamente com base no VLGF e cobrada anualmente até ao último dia útil do mês de janeiro do ano seguinte àquele a que a comissão em causa se refira.

Todos os custos de comercialização correm por conta da Sociedade Gestora, não sendo debitado qualquer valor a este respeito ao Fundo.

7.2.2. Comissão de depósito

Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do Fundo uma comissão correspondente a uma taxa nominal anual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco), calculada diariamente sobre o VLGF e cobrada trimestralmente, correspondendo cada trimestre aos períodos de 1 de janeiro a 31 de março, 1 de abril a 30 de junho, 1 de julho a 30 de setembro e 1 de outubro a 31 de dezembro, até ao último dia útil do mês subsequente ao término de cada trimestre.

7.2.3. Outros custos e encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito referidas anteriormente, o Fundo suportará ainda todas as despesas e encargos decorrentes do exercício das suas atividades e da detenção do(s) seu(s) ativo(s), incluindo no que se mostre necessário ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais que o vinculem, nomeadamente:

- a) Custos de transação dos ativos que, em conformidade com a política de investimento, integrem a carteira do Fundo, ou que sejam identificados e incorridos para esse efeito, incluindo as respetivas comissões de mediação e despesas referentes a avaliações e *due diligence*;
- b) Despesas relativas à exploração onerosa dos ativos que integrem o património do Fundo (incluindo despesas com seguros e, sempre que aplicável, despesas com operação e gestão de centros comerciais, ou outros ativos de rendimento, e custos com lojistas ou arrendatários, consoante aplicáveis);
- c) Despesas associadas à realização de campanhas de comunicação ou promoção relativas a ativos imobiliários detidos pelo Fundo;

- d) Encargos de construção (incluindo estudos, projetos, gestão e coordenação dos empreendimentos), manutenção e conservação ou da realização de quaisquer obras (e sua fiscalização) e benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo, incluindo aqueles que se mostrem necessários à viabilização da exploração onerosa dos respectivos espaços e ao cumprimento das obrigações resultantes dos contratos celebrados para esse efeito;
- e) Encargos incorridos com cumprimento de quaisquer formalidades, incluindo atos notariais ou registais, inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- f) Despesas ou encargos que, ao abrigo dos contratos celebrados com prestadores de serviços, sejam prestados ao Fundo e, assim, assumidos como da responsabilidade deste;
- g) Custos emergentes de auditorias e de avaliações externas realizadas ao Fundo e/ou aos seus ativos, incluindo quando exigidas por lei ou regulamento, incluindo honorários de peritos avaliadores e de revisores oficiais de contas, individuais ou societários;
- h) Custas judiciais, bem como honorários de advogados e solicitadores referentes à atividade do Fundo e a imóveis que constituam património do Fundo;
- i) Encargos decorrentes do pagamento de compensações ou indemnizações a arrendatários ou demais ocupantes de imóveis integrantes do património do Fundo;
- j) Despesas relativas aos imóveis que integrem a carteira do Fundo e sejam habitualmente de responsabilidade dos respetivos proprietários, tais como (i) vigilância, seguros, limpeza, despesas de condomínio e de comunicações, (ii) custos provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás, e (iii) taxas de saneamento;
- k) Encargos relacionados com operações de financiamento, incluindo os custos associados ao endividamento contraído pelo Fundo;
- l) Impostos e taxas que sejam devidas pela transação e detenção dos ativos integrantes do património do Fundo ou que sejam devidos em resultado do exercício das atividades a cargo deste ou de quaisquer operações concluídas nesse contexto, incluindo os honorários relativos a serviços de mediação imobiliária e custos com pareceres técnicos relativos a aquisição, desenvolvimento e alienação de ativos do Fundo;
- m) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- n) Taxa de supervisão devida à CMVM;
- o) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram do cumprimento de outras obrigações legais ou de satisfação das necessidades do Fundo incluindo consultores legais, financeiros, fiscais, ambientais ou outros relacionados com a atividade ou ativos do Fundo.

A Sociedade Gestora não recorre à contratação de estudos de investimento (research), pelo que não existem encargos associados.

8. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se como um Organismo de Investimento Coletivo (OIC) de distribuição de rendimentos, pelo que essa distribuição ocorrerá quando, patrimonialmente, se tenha apurado um resultado positivo passível de ser distribuído.

A distribuição periódica de rendimentos que, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sejam distribuíveis é efetuada abrangendo os rendimentos efetivamente realizados (isto é, ganhos líquidos concretizados, tais como rendas, rendimentos ou dividendos, conforme aplicável, ganhos realizados em imóveis e juros), no período ou períodos anteriores, salvaguardando a conservação no Fundo dos montantes que, segundo a orientação prudente da Sociedade Gestora, se possam mostrar necessários ao cumprimento das suas obrigações legais e contratuais, ao seu plano de atividades, e, bem assim, à salvaguarda das suas solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria ou liquidez.

A distribuição de rendimentos será semestral, considerando os períodos de 1 de Dezembro a 31 de Maio e de 1 de Junho a 30 de Novembro, devendo ser feita por crédito nas contas dos Participantes nas quais as respetivas Unidades de Participação estejam custodiadas, até ao quinto dia útil dos meses de Junho e Dezembro de cada ano civil, relativamente aos períodos semestrais acima referidos.

A Sociedade Gestora pode, em ponderação dos interesses dos Participantes e quando considere necessário salvaguardar a solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria ou liquidez do Fundo, optar pela não distribuição total ou parcial de montantes que, de outro modo, estariam disponíveis para distribuição.

A Sociedade Gestora divulga antecipadamente a distribuição de rendimentos do Fundo através do sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o montante a ser distribuído por Unidade de Participação. Nos casos em que Sociedade Gestora tenha optado pela não distribuição total ou parcial de montantes que, de outro modo, estariam disponíveis para distribuição, nos termos do parágrafo anterior, essa mesma decisão, e os respetivos fundamentos, devem ser igualmente divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM.

Os rendimentos distribuídos, recebidos pelos Participantes, poderão ser reaplicados integralmente na subscrição de novas Unidades de Participação e/ou de frações de Unidades de Participação, com isenção de comissão de subscrição. Para esse efeito, a decisão de reaplicação antes referida deverá ser comunicada, por escrito, à Entidade Comercializadora com a antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis relativamente à data de distribuição em causa, mantendo-se essa indicação em vigor para as distribuições seguintes até que seja revogada, por comunicação subscrita pelo Participante, entregue à Entidade Comercializadora com a antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis relativamente à data da primeira distribuição a que essa revogação se considerará aplicável.

9. Exercício dos direitos de voto

A Sociedade Gestora exerce diligentemente os direitos de presença e voto, em exclusivo benefício e interesse dos Participantes, tendo em conta a natureza de cada uma das deliberações relativamente às quais seja chamada a exercer direitos de voto em representação do Fundo, com base na informação publicamente disponível ou que tenha sido posta à disposição dos titulares daqueles direitos.

O exercício dos direitos de voto terá de respeitar e ser efetuado em cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo e com obediência ao que a esse respeito se dispõe na Política de Conflito de Interesses da Sociedade Gestora, acessível em www.sierra-ig.com, que a mesma Sociedade Gestora disponibiliza na sua página na internet.

CAPÍTULO III

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

1. Características gerais das Unidades de Participação

1.1. Definição

As Unidades de Participação do Fundo representam uma fração do património do Fundo e são nominativas, escriturais e sem valor nominal, prevendo-se duas categorias distintas de Unidades de Participação, com as características e condições detalhadas no presente Documento Único, designadamente na secção 1.2 do presente Capítulo.

1.2. Forma de representação

As Unidades de Participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

O Fundo prevê duas categorias distintas de Unidades de Participação:

- Unidades de Participação de Categoria A – Destinadas a investidores que não satisfazem os critérios definidos no artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários para serem considerados profissionais e sujeitas a um montante máximo de subscrição, realizado em uma só subscrição ou em várias subscrições de Unidades de Participação desta categoria pelo mesmo Participante, até ao limite de (inclusive) € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros), sendo o referido valor de subscrição calculado nos termos previstos na secção 2.2, do presente Capítulo III deste Documento Único (“**Unidades de Participação de Categoria A**”).

Sem prejuízo de se destinarem primordialmente a investidores não profissionais, as Unidades de Participação de Categoria A poderão, ainda, ser subscritas por investidores que se enquadrem na definição de investidor profissional nos termos do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários ou que, não se enquadrando, solicitem esse tratamento ao abrigo do disposto no artigo 317º-B do mencionado Código e que optem por subscrever Unidades de Participação desta Categoria, sujeito em qualquer caso ao montante máximo de subscrição acumulado de até € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros) acima referido.

- Unidades de Participação de Categoria B – Reservadas exclusivamente a investidores que se enquadram na definição de investidor profissional, nos termos do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários ou que, não se enquadrando, solicitem esse tratamento ao abrigo do disposto no artigo 317º-B do mencionado Código, e com um montante mínimo de subscrição de € 2.500.000,01 (dois milhões e quinhentos mil euros e um cêntimo), sendo o referido valor

de subscrição calculado nos termos previstos na secção 2.2, do presente Capítulo III deste Documento Único (“**Unidades de Participação de Categoria B**”).

Para além dos investidores a que cada uma das categorias de Unidades de Participação se destina e do teto máximo acumulado de subscrição aplicável às Unidades de Participação de Categoria A e do teto mínimo de subscrição aplicável às Unidades de Participação de Categoria B, nos termos acima detalhados, as duas categorias de Unidades de Participação apresentam, ainda, condições de resgate distintas, nomeadamente prazos de pré-aviso diferenciados para pedidos de resgate; comissões de resgate específicas para cada categoria; e janelas de resgate ajustadas à categoria de Unidades de Participação, conforme melhor descrito neste Documento Único.

1.3. Sistema de registo

As Unidades de Participação são integradas no sistema centralizado gerido pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. (“**Interbolsa**”), ficando o respetivo registo sujeito às normas legais e regulamentares aplicáveis ao mesmo sistema, nomeadamente as respeitantes aos poderes e deveres da Interbolsa (como sua sociedade gestora) e intermediários financeiros junto dos quais se encontrem abertas contas de registo individualizado em nome de cada um dos Participantes.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da Unidade de Participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 10 (dez euros).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrição é o valor divulgado por referência ao dia útil que corresponda à data em que seja realizado o respetivo pedido, pelo que a subscrição será, no final, efetuada a preço desconhecido no momento de apresentação do mesmo pedido.

2.3. Valor para efeitos de resgate

O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate é determinado em função da categoria das Unidades de Participação, nos termos seguintes:

- a) Para pedidos de resgate que se refiram a Unidades de Participação de Categoria A, o valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate é calculado com referência ao último dia útil dos meses de janeiro, março, maio, julho, setembro e novembro de cada ano civil, conforme aplicável nos termos da secção 3.1, sendo este valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes.

- b) Para pedidos de resgate que se refiram a Unidades de Participação de Categoria B, o valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate é calculado com referência ao último dia útil dos meses de maio e novembro de cada ano civil, conforme aplicável nos termos da secção 3.1, sendo igualmente conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses seguintes.

Deste modo, aquando do pedido de resgate, o Participante não terá conhecimento do valor da Unidade de Participação aplicável, pelo que o resgate é efetuado a preço, então, ainda desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

As subscrições seguem uma periodicidade diária, sendo possível emitir ordens de subscrição de Unidades de Participação diariamente, nos dias úteis, junto da Entidade Comercializadora, até as 16 horas de cada dia (independentemente do canal de comercialização). Deste modo, e para evitar dúvidas, quaisquer pedidos de subscrição apresentados após as 16 horas de cada dia apenas se considerarão eficazes no dia útil imediatamente seguinte.

Os pedidos de resgate podem também ser apresentados até às 16 horas de cada dia útil (independentemente do canal de comercialização, sendo que os pedidos apresentados após as 16 horas apenas se considerarão eficazes no dia útil imediatamente seguinte). No entanto, sujeito a ajustamento por decisão da Sociedade Gestora de acordo com os Mecanismos Excepcionais de Gestão de Liquidez, o processamento dos mesmos pedidos obedece a uma periodicidade diferenciada de acordo com a categoria das Unidades de Participação, nos termos seguintes:

- a) Os pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria A, deverão ser processados numa base bimestral (isto é, de dois em dois meses). Para esse efeito, devem ser consideradas como datas de referência de cada um dos períodos de resgate as datas de 31 de janeiro, 31 de março, 31 de maio, 31 de julho, 30 de setembro e 30 de novembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate devem ser apresentados com a antecedência mínima de dois meses relativamente à data do respetivo processamento, conforme tabela que se segue:

Pedido de resgate:	Data de Referência:
Entre 1 de outubro e 30 novembro	Último dia útil de janeiro
Entre 1 de dezembro e 31 janeiro	Último dia útil de março
Entre 1 de fevereiro e 31 de março	Último dia útil de maio
Entre 1 de abril e 31 maio	Último dia útil de julho
Entre 1 de junho e 31 julho	Último dia útil de setembro
Entre 1 de agosto e 30 de setembro	Último dia útil de novembro

- b) Os pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria B, deverão ser processados numa base semestral. Para esse efeito, devem ser consideradas como datas de referência de cada um dos períodos de resgate as datas de 31 de maio e 30 de novembro de cada ano civil. Os pedidos de resgate devem ser apresentados com a antecedência mínima de seis meses relativamente à data do respetivo processamento, conforme tabela que se segue:

Pedido de resgate:	Data de Referência:
Entre 1 de junho e 30 novembro	Último dia útil de maio
Entre 1 de dezembro e 31 maio	Último dia útil de novembro

O valor do resgate das Unidades de Participação de Categoria A e das Unidades de Participação de Categoria B será determinado com base no valor das mesmas Unidades de Participação calculado por referência ao último dia útil dos meses mencionados em a) e b) como Data de Referência, conforme aplicável, que corresponde assim à data de referência para o cálculo do valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate. Desta forma, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido a ser calculado no último dia útil do mês de referência.

O resgate das Unidades de Participação tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte à respetiva data de referência.

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

A liquidação dos pedidos de resgate das Unidades de Participação de Categoria A e das Unidades de Participação de Categoria B é efetuada até 5 (cinco) dias após a Data de Referência aplicável.

Os participantes de Unidades de Participação de Categoria B apenas podem solicitar o resgate de unidades de participação decorridos vinte e quatro (24) meses da data da respetiva subscrição.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Quer as subscrições quer os resgates serão necessariamente feitos em numerário, não sendo admissíveis subscrições ou resgates em espécie.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O montante mínimo para a subscrição inicial é de € 100,00 (cem euros). Não existe montante mínimo estipulado para subscrições adicionais.

Sem prejuízo, o montante máximo agregado de subscrições de Unidades de Participação de Categoria A pelo mesmo Participante não poderá ultrapassar o teto máximo de € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros), nos termos detalhados na secção 1.2 do presente Capítulo.

4.2. Comissões de subscrição

A subscrição de Unidades de Participação do Fundo é isenta de comissões. Desta forma, não existe qualquer comissão aplicada no momento de subscrição.

4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição é considerada efetiva quando o montante correspondente ao preço de emissão é incorporado no ativo do Fundo, ocorrendo no dia útil seguinte ao pedido de subscrição, desde que este tenha sido realizado até às 16 horas. Nesta mesma data, o valor de subscrição deverá ser integrado no património do Fundo, em fundos imediatamente disponíveis, com origem na conta que o subscritor tenha indicado para o efeito.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Sujeito a ajustamento por decisão da Sociedade Gestora de acordo com os Mecanismos Excecionais de Gestão de Liquidez, no resgate de Unidades de Participação será cobrada uma comissão calculada com base na categoria das mesmas Unidades de Participação. A comissão incidirá sobre o valor das Unidades de Participação solicitadas a resgate, de acordo com os seguintes prazos de antiguidade da subscrição:

Para os pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria A:	Até 2 anos (inclusive) 1.75%; De 2 anos a 4 anos (inclusive) 0.75%; Superior a 4 anos 0%.
Para os pedidos de resgate de Unidades de Participação de Categoria B:	Até 2 anos (inclusive) não está disponível a possibilidade de resgate; De 2 anos a 4 anos (inclusive) 1%; De 4 anos a 6 anos (inclusive) 0.5%; Superior a 6 anos 0%.

O método de custeio utilizado para o apuramento da comissão de resgate é o FIFO (*First In, First Out*). De acordo com este método, as primeiras Unidades de Participação subscritas pelo Participante serão as primeiras a serem resgatadas.

A comissão de resgate cobrada reverte integralmente a favor do Fundo.

O aumento das comissões de resgate ou a alteração das condições de cálculo das mesmas serão aplicados exclusivamente às subscrições realizadas após a data de entrada em vigor das referidas modificações e após autorização da CMVM.

5.2. Pré-aviso

Sujeito a ajustamento por decisão da Sociedade Gestora de acordo com os Mecanismos Excepcionais de Gestão de Liquidez, a liquidação financeira das Unidades de Participação resgatadas será realizada por meio de crédito na conta do Participante na qual as respetivas Unidades de Participação se encontrem custodiadas, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da Data de Referência aplicável ao processamento do pedido de resgate em causa, nos termos previstos na secção 3.1.

6. Condições de transferência

Relativamente às transmissões por negócio entre vivos não existem condições adicionais relativamente àquelas que em geral se aplicam à transmissão de valores mobiliários na sequência desses negócios que devam ser tidas em conta.

Nos casos de transmissão por morte, os sucessores devem atuar junto do intermediário financeiro junto do qual as Unidades de Participação se encontrem custodiadas de modo a assegurar que este (i) informe a Sociedade Gestora da morte do Participante e da identidade dos seus sucessores, com base em documentação legal que seja necessária para o efeito (incluindo certidão de óbito, habilitação de herdeiros, partilhas, comprovativo do pagamento ou da isenção do imposto do selo), e (ii) procede ao registo da transmissão da titularidade das Unidades de Participação a favor dos sucessores, de acordo com a lei e a regulamentação aplicáveis. Na sequência da receção dessa informação e de evidência do registo da transmissão da titularidade das Unidades de Participação a favor dos sucessores, a Sociedade Gestora procederá à correspondente atualização de titularidade, informando o Depositário e a Entidade Comercializadora em conformidade, podendo solicitar ao intermediário financeiro em causa (ou diretamente aos sucessores indicados por este) toda a informação que seja necessária para o efeito.

Os referidos sucessores reconhecem que sem o integral cumprimento de todas as formalidades relevantes, e prestação de todas as informações necessárias, poderá a referida atualização de titularidade não ser viável.

7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação

Sem prejuízo do acima referido a respeito dos Mecanismos Excepcionais de Gestão de Liquidez, em situações excepcionais, incluindo a falta de liquidez agravada, e caso o interesse dos Participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá suspender as operações de subscrição ou resgate de Unidades

de Participação, conforme as disposições legais ou regulamentares em vigor, incluindo em especial quando (i) os pedidos de resgate de Unidades de Participação excederem, num período não superior a 5 (cinco) dias, 10% (dez por cento) do valor líquido global do Fundo, desde que esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento; ou (ii) outras circunstâncias excepcionais em que a Sociedade Gestora, com o acordo do Depositário, entenda que a suspensão das operações de resgate ou de subscrição é necessária para proteção do interesse dos Participantes.

Decidida a suspensão, a Sociedade Gestora deve:

- a) assegurar que um aviso contendo informação sobre a suspensão em causa (e, logo que possível, a sua duração) é publicitado, em todos os locais e através dos meios usados para a comercialização das Unidades de Participação; e
- b) comunicar imediatamente essa sua decisão à CMVM, juntamente com as razões que as determinarem, bem assim a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.

A suspensão das operações de resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.

A suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de Unidades de Participação só pode efetuar-se mediante declaração do novo Participante (por escrito ou noutro suporte de idêntica fiabilidade) em que este confirme que tomou conhecimento prévio da suspensão das operações de resgate.

A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da Sociedade Gestora, pode, quando ocorram circunstâncias excepcionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do Fundo ou de porem em risco os legítimos interesses dos Participantes, determinar a suspensão das operações de subscrição ou de resgate das Unidades de Participação, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.

8. Admissão à negociação

Não aplicável, uma vez que não se pretende que as Unidades de Participação sejam admitidas a negociação.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO FUNDO

1. O Fundo será liquidado pela ocorrência de qualquer das causas de dissolução previstas na lei e regulamentação em vigor, incluindo:
 - a. a decisão da Sociedade Gestora fundada no interesse dos Participantes, e com salvaguarda da defesa do mercado, no sentido da dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo;
 - b. a declaração de insolvência do Fundo;
 - c. a revogação da autorização do Fundo pela CMVM; e
 - d. a 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.
2. Tomada a decisão de dissolução e liquidação do Fundo pela Sociedade Gestora, nos termos previstos na alínea a) do número anterior, deve a mesma decisão (e respetivos fundamentos) ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação desta; e a cada Participante. Adicionalmente, deve a mesma informação ser objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das Unidades de Participação, pela Entidade Comercializadora.
3. Os Participantes do Fundo não podem pedir a dissolução e/ou a liquidação do Fundo, em nenhuma circunstância.
4. A Sociedade Gestora assumirá as funções de liquidatária do Fundo, salvo designação de pessoa diferente pela CMVM, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.
5. A dissolução determina a imediata e irreversível entrada do Fundo em liquidação e a suspensão das subscrições e dos resgates de Unidades de Participação.
6. O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.
7. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo, no decurso dos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo ser enviadas à CMVM no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que se considerará ter ocorrido na data do pagamento do produto da liquidação aos Participantes.

8. Durante o período de liquidação:

- a) suspendem-se os deveres a cargo da Sociedade Gestora de informação sobre o valor das Unidades de Participação e sobre a composição da carteira do Fundo;
- b) mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada, pela Sociedade Gestora ou, se for o caso, a outra pessoa que atue como liquidatário do Fundo, à CMVM, com periodicidade mensal, uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;
- c) a atuação do liquidatário deve restringir-se ao necessário para concretização das operações adequadas à liquidação do Fundo, nas melhores condições possíveis para os Participantes; e
- d) o Depositário manter-se-á em funções, devendo dar continuidade ao cumprimento de todos os seus deveres e responsabilidades.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS PARTICIPANTES

A qualidade de Participantes adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação do Fundo e a consequente liquidação financeira, nos termos previstos neste Documento Único. A aquisição dessa qualidade de Participante implica a aceitação dos documentos constitutivos do Fundo, e confere à Sociedade Gestora todos os poderes necessários para realizar os atos de gestão do Fundo, nos termos da lei e regulamentação aplicáveis, ao mesmo tempo que pressupõe o reconhecimento e/ou a atribuição, conforme aplicável, a cada um dos Participantes do Fundo dos direitos inerentes às Unidades de Participação por si subscritas, incluindo, nomeadamente, os direitos a:

- a) Ter obtido, com suficiente antecedência relativamente à subscrição de Unidades de Participação, ao documento de informação fundamental ("**DIF**");
- b) Ter obtido e/ou obter, conforme aplicável, junto da Sociedade Gestora e da Entidade Comercializadora, em suporte duradouro ou através dos respetivos sítios na *internet*, o Documento Único e os documentos de prestação de contas do Fundo, os quais serão igualmente enviados e/ou disponibilizados pela Sociedade Gestora e pela Entidade Comercializadora (nomeadamente em papel), sem quaisquer ónus, custos ou encargos, para os Participantes que o solicitem;
- c) Subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da lei e regulamentação em vigor e nas demais condições previstas nos documentos constitutivos do Fundo tendo os Participantes direito a resgatar as suas Unidades de Participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorra um aumento global das comissões de gestão e de depósito ou uma modificação significativa da política de investimento ou de distribuição de rendimentos, desde que o façam até 40 (quarenta) dias após a data da comunicação dos referidos aumento ou modificações;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou do produto da liquidação das suas Unidades de Participação;
- e) Ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da Unidade de Participação e o prejuízo sofrido pelo Participante seja superior a €5,00 (cinco euros);

f) Ser ressarcido pela Sociedade Gestora em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;

g) Receber os montantes devidos nos termos das alíneas e) e f) anteriores no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a deteção e apuramento do erro em causa, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos Participantes afetados dentro de idêntico prazo;

h) Ser individualmente informado, pelo contacto que para o efeito tenham previamente disponibilizado à Sociedade Gestora, das seguintes situações: (i) Dissolução; (ii) Liquidação do Fundo; (iii) Aumento global das comissões de gestão e de depósito; (iv) Modificação significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, da política de endividamento ou da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação; e (v) Substituição da Sociedade Gestora ou do Depositário.

CAPÍTULO VI

OUTRAS INFORMAÇÕES

Não aplicável.

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) Do Conselho de Administração:

Cargo	Identificação
Presidente	Luís Filipe Mota Duarte
Administrador	Marco Aurélio Lopes Nunes
Administrador	Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa
Administrador	Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves
Administrador	Inês Correia Drummond Borges
Administrador	Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia
Administrador	Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

ii) Do Conselho Fiscal:

Cargo	Identificação
Presidente	José Pereira Alves
Vogal Efetivo	Luís Guilherme de Noronha e Távora Pinheiro Torres
Vogal Efetivo	Leonardo Pires Cerejeira
Vogal Suplente	Fernando Joaquim Gonçalves Oliveira

iii) Do Revisor Oficial de Contas:

Cargo	Identificação
Efetivo	Deloitte & Associados, SROC, S.A. (SROC nº 43), representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes
Suplente	João Carlos Henriques Gomes Ferreira (ROC nº 1129)

iv) Da Mesa da Assembleia Geral:

Cargo	Identificação
Presidente	Ana Bettencourt Mesquita de Araújo Cordeiro da Silveira

Secretário	Susana Nogueira Silva e Sousa
------------	-------------------------------

b) Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração e de fiscalização fora da Sociedade Gestora:

Luís Filipe Mota Duarte – Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Sonae Sierra, SGPS, S.A.	Membro executivo do Conselho de Administração
Atrium BIRE, SIGI, S.A.	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Investabroad 5, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 1, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 2, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 3, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 4, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 5, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 6, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 7, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Asset 8, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Sierra Developments, SGPS, S.A.	Vogal do Conselho de Administração
Sierra Investments, SGPS, S.A.	Vogal do Conselho de Administração
Sierra Management, SGPS, S.A.	Vogal do Conselho de Administração
Sierra Portugal, S.A.	Vogal do Conselho de Administração
Nova School of Business & Economics - Lisboa	Professor Adjunto
Sierra Colombia Investments S.A.S. (Colômbia)	Administrador
Park Avenue Development of Shopping Centres S.A. (Grécia)	Administrador
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (Espanha)	Administrador
Olimpo SIGI España, S.A. (Espanha)	Presidente do Conselho de Administração
Plaza Mayor Shopping, S.A.U. (Espanha)	Presidente do Conselho de Administração

Marco Aurélio Lopes Nunes – Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Paracentro – Gestão, Projetos e Consultoria, S.A.	Vogal do Conselho de Administração

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa – Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Sierra GP Limited (Guernsey)	Administrador
Parque D. Pedro 1 Sàrl (Luxemburgo)	Administrador
Sierra Brazil 1 Sàrl (Luxemburgo)	Administrador
Sonae Sierra Brazil Holdings Sàrl (Luxemburgo)	Administrador
Sierra GB Investments Sàrl (Luxemburgo)	Administrador
Phoenix Lux JvCo Sàrl (Luxemburgo)	Administrador
North Tower, BV (Países Baixos)	Administrador
Sierra Developments Holding, BV (Países Baixos)	Administrador
Sierra Investments Holdings, BV (Países Baixos)	Administrador
Sierra Investments (Holland) 1, BV (Países Baixos)	Administrador
Sierra Investments (Holland) 2, BV (Países Baixos)	Administrador
Sierra Services Holland, BV (Países Baixos)	Administrador

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves – Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
N/A	N/A

Inês Correia Drummond Borges – Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
BrightCity, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
BrightCity-NOS, ACE	Presidente da Administração
Sierra Portugal, S.A.	Vogal do Conselho de Administração

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia – Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Banco Português de Fomento, S.A.	Membro não executivo do Conselho de Administração Presidente da Comissão de Auditoria
CTT, S.A.	Membro não executivo do Conselho de Administração Presidente da Comissão de Auditoria
Impresa, S.A.	Membro não executivo do Conselho de Administração Vogal da Comissão de Auditoria
Sogrape, S.G.P.S., S.A.	Presidente do Conselho Fiscal

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes – Vogal do Conselho de Administração da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Sierra Portugal, S.A.	Vogal do Conselho de Administração e Presidente da Mesa da Assembleia Geral
Sonae Sierra, SGPS, S.A.	Secretário da Sociedade
Sierra Developments, SGPS, S.A.	Presidente da Mesa da Assembleia Geral
Sierra Investments, SGPS, S.A.	Presidente da Mesa da Assembleia Geral
Sierra Management, SGPS, S.A.	Presidente da Mesa da Assembleia Geral
Universidade Portucalense - Porto	Professor

José Pereira Alves – Presidente do Conselho Fiscal da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
The Fladgate Partnership, S.A..	Presidente do Conselho Fiscal
Galp Energia, SGPS, S.A. e Fundação Galp Energia	Presidente do Conselho Fiscal
NOS, SGPS, S.A.	Presidente do Conselho Fiscal
Corticeira Amorim, SGPS, S.A.	Administrador não Executivo e Presidente da Comissão de Auditoria

Luís Guilherme de Noronha e Távora Pinheiro Torres – Vogal do Conselho Fiscal da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Grant Thornton & Associados, SROC, Lda	Sócio e Gerente
Proadec Portugal, S.A.	Presidente do Conselho Fiscal

Leonardo Pires Cerejeira – Vogal do Conselho Fiscal da Sociedade Gestora	
Entidade	Função
Centro Colombo - Centro Comercial, SA	Vogal Efetivo do Conselho Fiscal
S. Roque – Máquinas e Tecnologias Laser, SA	Presidente do Conselho Fiscal
Fiscum – Gestão e Fiscalidade, Lda	Gerente
Vertente Abundante, Lda	Gerente

c) Outros organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora e respetivo tipo:

ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
ATRIUM SALDANHA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
CASCAISHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
BARRA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
CTT IMO YIELD - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma contratual
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma contratual
GAIA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
VIA CATARINA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária

TORRE ORIENTE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, sob forma societária
---	---

d) Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao Fundo deverá ser contactada a Sociedade Gestora:

+351229401700

sierraig@sonaesierra.com

2. Política de remuneração

A Política de Remunerações da Sociedade Gestora encontra-se alinhada com o quadro normativo vigente e a adoção das melhores práticas do mercado, aplicando-se aos órgãos sociais e aos colaboradores com funções de direção em áreas relevantes da Sociedade Gestora, nos termos estabelecidos na mesma Política.

A Política de Remunerações adotada é adequada à dimensão, organização interna e tipo de atividade desenvolvida, neutra do ponto de vista do género e dotada dos incentivos apropriados à prevenção de situações de conflitos de interesses, sendo consentânea com a promoção de uma gestão prudente, sólida e eficaz dos riscos e não encorajadora da assunção de riscos incompatíveis com os perfis de risco dos organismos de investimento coletivo sob sua gestão.

Os detalhes da política de remuneração encontram-se disponíveis no sítio da internet da Sociedade Gestora.

3. Autoridade de Supervisão

A entidade de supervisão do Fundo é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, 1050-138 Lisboa, cujos contactos são os seguintes:

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

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

- a) A Sociedade Gestora publica, nos dias úteis, no sistema de difusão de informação da CMVM, o valor da Unidade de Participação.
- b) O valor da Unidade de Participação será ainda disponibilizado pela Entidade Comercializadora, que o terá disponível diariamente em todos os locais de comercialização presencial e através de todos os meios utilizados para a comercialização à distância do Fundo.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente, com referência ao último dia do trimestre a que a mesma informação se reporte, podendo ser consultada no sistema de difusão de informação da CMVM.

3. Documentação

- a) Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto da Entidade Comercializadora, bem como aos balcões do Depositário, e poderá ser enviada aos Participantes, por qualquer destas entidades, sem quaisquer ónus, custos ou encargos, a pedido destes.
- b) A Sociedade Gestora publicará um aviso no sistema de difusão de informação da CMVM, para anunciar que já se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual do Fundo.

4. Relatórios e contas

- a) As contas anuais do Fundo (compreendendo o Relatório e Contas Anual do Fundo) encerram-se em 31 de dezembro de cada ano.
- b) A Sociedade Gestora disponibilizá-las-á até 5 (cinco) meses, após a referida data, fazendo-as acompanhar de um relatório, elaborado nos termos da lei e regulamentação em cada momento em vigor, e do parecer da entidade responsável pela fiscalização dos documentos de prestação de contas em causa. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre

o Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo.

c) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da Sociedade Gestora, do Depositário e da Entidade Comercializadora.

CAPÍTULO III

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO

Rentabilidade e riscos históricos do Fundo

Não existem dados históricos relativos a este Fundo.

Indicador sumário de risco

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



O ISR constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para gerar resultados distribuíveis.

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

O capital investido no Fundo não é garantido.

Não é garantido que a categoria de risco indicada não varie ao longo do tempo. Em função da afetação da carteira em relação aos seus ativos, o nível de risco associado variará.

Outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR: i) risco do mercado imobiliário - associado às oscilações do mercado imobiliário, que é afetado pelas condições políticas, financeiras e económicas nacionais e internacionais, que influenciam o mercado financeiro e/ou de capitais, designadamente variações nas taxas de juros, desemprego, inflação ou crescimento económico, bem como riscos específicos do mercado imobiliário (alterações no regime do arrendamento, entre outros); ii) risco de liquidez - associado às possíveis dificuldades em vender ativos imobiliários de forma a convertê-los em liquidez para fazer face a eventuais resgates; iii) risco de vacância – associado à possibilidade de desocupação dos imóveis explorados pelo Fundo; iv) risco de contraparte – risco de as contrapartes nos contratos/operações, não cumprirem o acordado; v) risco de endividamento – associado à possibilidade do Fundo recorrer a endividamento ficando exposto aos riscos inerentes, designadamente risco de taxa de juro; vi) risco operacional – associado à possibilidade de o Fundo

incorrer em perdas materiais que resultem de erro humano ou falhas nos sistemas relevantes para a sua atividade; vii) risco da taxa de juro – associado às flutuações das taxas de juro que podem originar um aumento dos custos financeiros do Fundo; viii) risco cambial – associado a exposições cambiais indiretas do Fundo que podem introduzir volatilidade adicional nos seus retornos; ix) risco em matéria de sustentabilidade – associado à contribuição das características de cada ativo para o compromisso de descarbonização assumido pelo Fundo.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO

O Fundo destina-se a toda a categoria de investidores, incluindo, portanto, investidores profissionais e investidores não profissionais, tendo em conta as condições aplicáveis a cada uma das categorias de Unidades de Participação, nos termos descritos no presente Documento Único, designadamente nas secções 1.2, 2.3, 3.1 e 5.1 do Capítulo III da Parte I deste Documento Único. É apropriado para investidores à procura de estabilidade na valorização do investimento, com baixo risco e que tenha como objetivo estratégico promover um potencial de rentabilidade superior às que se encontrem disponíveis mediante recurso às aplicações bancárias tradicionais.

Adicionalmente, o Fundo também se adequa a investidores com preocupações relacionadas com a sustentabilidade e que desejam investir num produto que promova características ambientais e/ou sociais.

O investimento neste Fundo deve ser realizado com uma perspetiva de médio a longo prazo, tendo em conta as condições aplicáveis ao resgate das Unidades de Participação e apontando-se como mais adequada uma perspetiva de investimento assente num período mínimo de manutenção das Unidades de Participação de 3 (três) anos. Nesse sentido, o investimento no Fundo poderá não ser adequado para investidores que possam carecer de necessidades imediatas de liquidez não compatíveis com as referidas condições de resgate ou que, por qualquer outro modo, pretendam desmobilizar o seu investimento num prazo inferior a 3 (três) anos.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

1. Tributação do Fundo

- Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (“IRC”)

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC (20% em 2025), sobre o seu lucro tributável. Para efeitos de apuramento do lucro tributável não são considerados os rendimentos (e gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, com exclusão dos provenientes de entidades com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito. Não relevam, igualmente, para efeitos de terminação do lucro tributável, os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões que revertam a seu favor, bem como os gastos não dedutíveis previstos no Código do IRC.

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

O Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos pagos ao Fundo não são sujeitos a retenção na fonte em IRC.

- Imposto do Selo

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

As comissões (de gestão e de depositário) suportadas pelo Fundo estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

- Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”)

Em sede do IMI e IMT, são aplicáveis as regras gerais.

2. Tributação dos Participantes

Os rendimentos das Unidades de Participação do Fundo, incluindo as mais-valias (apuradas pela diferença entre os respetivos valores de realização e aquisição) que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou a título de produto de liquidação, são considerados como rendimentos de bens imóveis.

As comissões de subscrição e de resgate (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%. Assim o Participante suportará uma taxa de 4% sobre o valor das comissões.

2.1 Pessoas singulares

a) Residentes

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, ou obtidos com o resgate de Unidades de Participação ou a título de produto de liquidação do Fundo, estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% com carácter definitivo, sem prejuízo da opção pelo englobamento. Nas situações de transmissão onerosa, o rendimento é apenas considerado em metade do seu valor e sujeito a englobamento obrigatório.

Tratando-se de partes de organismos de investimento coletivo abertos, sob a forma contratual, como é o caso, os rendimentos de mais-valias (resgate, liquidação e transmissão onerosa) relativos a Unidades de Participação serão tributados nos seguintes termos:

- a) São excluídos da tributação 10 % do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período superior a 2 anos e inferior a 5 anos;
- b) São excluídos da tributação 20 % do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos;
- c) São excluídos da tributação 30 % do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 8 anos.

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ou obtidos com a transmissão onerosa ou resgate de Unidades de Participação (ou a título de produto de liquidação do Fundo) são considerados como rendimentos empresariais e profissionais (rendimentos de Categoria B), e tributados como tal, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), consoante disponham de contabilidade organizada ou estejam sujeitos ao regime simplificado. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28%, com a natureza de imposto por conta do imposto devido a final.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, ou obtidos com o resgate de Unidades de Participação (ou a título de produto de liquidação do Fundo), estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% com carácter definitivo; nas situações de transmissão onerosa, a tributação autónoma à taxa de 10%.

Os rendimentos distribuídos decorrentes do resgate de Unidades de Participação ou a título de produto de liquidação do Fundo (i) obtidos por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito; ou (ii) colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação será aplicável uma taxa autónoma de 35%.

2.2 Pessoas coletivas

- a) Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes, relativamente a rendimentos que lhe sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo a Participantes sujeitos e não isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%, mas com a natureza de pagamento por conta, pelo que tributação a final se processa à taxa normal de IRC aplicável, acrescida de derrama municipal e estadual, se aplicável. Será aplicada uma dispensa de retenção de imposto na fonte quando estejam em causa retenções na fonte de valor inferior a € 25,00.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa ou resgate de Unidades de Participação (ou a título de produto de liquidação do Fundo) por Participantes sujeitos e não isentos de IRC concorrem, nos termos gerais do Código do IRC, para o apuramento do lucro tributável.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação (ou a título de produto de liquidação do Fundo) por pessoas coletivas que sejam isentas de IRC quanto a estas categorias de rendimentos, estão igualmente isentos de IRC.

- b) Não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ou obtidos com o resgate de Unidades de Participação (ou a título de produto de liquidação do Fundo) estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% com carácter definitivo; nas situações de transmissão onerosa, a tributação autónoma à taxa de 10%.

Os rendimentos distribuídos, decorrentes do resgate de Unidades de Participação ou a título de produto de liquidação do Fundo (i) obtidos por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito; ou (ii) colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não

identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%. Os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação à taxa autónoma de 25%.

Quando os participantes são entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia), ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

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

Para efeitos de uma melhor compreensão, juntamos infra tabela sumário:

			Tributação dos rendimentos pagos por Fundos aos seus participantes	
			Tipo de rendimento	
			Rendimentos distribuídos, ou obtidos com o resgate de Unidades de Participação ou a título de produto de liquidação do Fundo	Transmissão onerosa de Unidades de Participação
Pessoa singular	Residente	Fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola	Retenção na fonte à taxa de 28% (natureza liberatória, salvo se existir opção pelo englobamento*)	Tributação sobre 50% do rendimento e sujeição a englobamento obrigatório

		No âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola	Concorre para o rendimento tributável sujeito às taxas gerais progressivas	Concorre para o rendimento tributável sujeito às taxas gerais progressivas
	Não residente	Localizada fora de um paraíso fiscal	Retenção na fonte à taxa de 10% (natureza liberatória)	Tributação autónoma à taxa de 10%
		Localizada num paraíso fiscal	Retenção na fonte à taxa de 35% (natureza liberatória)	Tributação autónoma à taxa de 35% sobre o saldo líquido positivo das mais ou menos-valias

(*) Uma vez que as mais-valias resultantes de resgate ou liquidação de Unidades de Participação se encontram sujeitas a retenções na fonte à taxa liberatória, as menos-valias resultantes de resgate ou liquidação de Unidades de Participação não podem ser deduzidas às mais-valias resultantes de resgate ou liquidação de Unidades e Participação, salvo se existir opção pelo englobamento. Mesmo nos casos em que não se opte pelo englobamento, estas menos-valias resultantes de resgate ou liquidação de Unidades de Participação são, em todo o caso, deduzidas às mais-valias decorrentes de transmissão onerosa de Unidades de Participação e, bem assim, às mais-valias resultantes de outros títulos.

Tributação dos rendimentos pagos por Fundos aos seus participantes	
Tipo de rendimento	
Rendimentos distribuídos, ou obtidos com o resgate de Unidades de Participação ou a título de produto de liquidação do Fundo	Transmissão onerosa de Unidades de Participação

Pessoa coletiva	Residente	Não isenta de IRC	Concorre para o lucro tributável nos termos do Código do IRC	Concorre para o lucro tributável nos termos do Código do IRC
		Isenta de IRC, exceto sobre rendimentos de capitais	Isenção de IRC	Isenção de IRC
		Isenta de IRC		
	Não residente	Localizada fora de um paraíso fiscal**	Retenção na fonte à taxa de 10% (natureza definitiva)	Tributação autónoma à taxa de 10%
		Localizada num paraíso fiscal ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados	Tributação à taxa de 35%	Tributação à taxa de 25%

(**) Exceto quando os participantes forem entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia) ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, caso em que são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

Anexo 1

Rede Crédito Agrícola Listagem das Instituições Financeiras integrantes

CAIXA CENTRAL – CAIXA CENTRAL DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO, CRL	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo dos Açores, C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Verde C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Albufeira, C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Douro e Côa C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Alcobaça, Cartaxo, Nazaré, Rio Maior e Santarém C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Douro e Sabor C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Alenquer C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Elvas, Campo Maior e Borba C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Alentejo Central C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Entre Tejo e Sado C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Alentejo Sul C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Estremoz, Monforte e Arronches C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Algarve C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Guadiana Interior C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Aljustrel e Almodôvar C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Loures Sintra e Litoral C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Alto Cávado e Basto C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Lourinhã C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Alto Douro C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Médio Ave C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Área Metropolitana do Porto C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Moravis C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Azambuja C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Nordeste Alentejano C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Bairrada e Aguiçeira C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Noroeste C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Baixo Mondego C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Do Norte Alentejano C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Baixo Vouga C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Oliveira de Azeméis e Estarreja C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Batalha C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Oliveira do Bairro, Albergaria e Sever C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Beira Baixa (Sul) C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Paredes C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Beira Centro C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Pernes e Alcanhões C.R.L.

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Beira Douro e Lafões C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Porto de Mós C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Cadaval C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Póvoa Varzim, Vila do Conde e Esposende C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Caldas Rainha, Óbidos e Peniche C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Região do Fundão e Sabugal C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Cantanhede e Mira C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Ribatejo Norte e Tramagal C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Centro Litoral C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Ribatejo Sul C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Coimbra C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Salvaterra de Magos C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Coruche C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de S. Teotónio C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Serra da Estrela C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Trás-os-Montes e Alto Douro C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Sobral do Monte Agraço C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Vagos C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Sotavento Algarvio C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Vale do Dão e Alto Vouga C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Terra Quente C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Vale do Sousa e Baixo Tâmega C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Terras de Santa Maria C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Vale do Távora e Douro C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Terras de Viriato C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Vila Franca de Xira e Arruda dos Vinhos C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Terras do Arade C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Vila Verde e Terras de Bouro C.R.L.
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Terras do Sousa, Ave, Basto e Tâmega C.R.L.	Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Zona do Pinhal C.R.L.

Anexo 2

FIA Divulgação pré-contratual

A presente divulgação pré-contratual foi elaborada em conformidade com o Regulamento (UE) 2019/2088 da Comissão Europeia, comumente designado por Regulamento relativo à divulgação de informações sobre finanças sustentáveis (na língua inglesa, SFDR), e posteriormente alterado pelo Regulamento (UE) 2020/852. Refere-se a um produto financeiro, tal como referido no artigo 8.º do referido regulamento. Segue o modelo exigido pelas Normas Técnicas de Regulamentação descritas no Regulamento (UE) 2022/1288 e posteriormente alteradas pelo Regulamento Delegado (UE) 2023/363.

Nome do produto: CA Mais Capital – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Identificador de entidade jurídica: SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Características ambientais e/ou sociais

Por «investimento sustentável», deve entender-se um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo ambiental ou social, desde que esse investimento não prejudique significativamente qualquer objetivo ambiental ou social e as empresas beneficiárias do investimento respeitem práticas de boa governança.

A **taxonomia de UE** é um sistema de classificação, previsto no Regulamento (UE) 2020/852, que estabelece uma lista de **atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental**. O referido regulamento não inclui uma lista de atividades económicas socialmente sustentáveis. Os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental podem estar harmonizados ou não com a taxonomia.

Este produto financeiro visa um objetivo de investimento sustentável?	
☐ Sim	☒ Não
☐ Realizará um nível mínimo de investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental : __% ☐ em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE ☐ em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE	☐ Promove características ambientais/sociais (A/S) e, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável consagrará uma percentagem mínima de 10% a investimentos sustentáveis ☐ com um objetivo ambiental em atividades económicas qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia UE ☒ em atividades económicas que não são qualificadas como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da taxonomia da UE ☐ com um objetivo social
☐ Realizará um nível mínimo de investimentos sustentáveis com um objetivo social : __%	☐ Promove características A/S, mas não realizará quaisquer investimentos sustentáveis



Os indicadores de sustentabilidade e medem a forma como são alcançadas as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro.

Por principais impactos negativos, devem entender-se os impactos negativos mais significativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade nos domínios das questões ambientais, sociais e laborais, do respeito pelos direitos humanos da luta contra a corrupção e o suborno.

Que características ambientais e/ou sociais são promovidas por este produto financeiro?

O Fundo é um organismo de investimento imobiliário aberto que **promove a descarbonização dos ativos imobiliários** sob gestão, contribuindo para a mitigação das alterações climáticas, através da eficiência energética e/ou transição para fontes de energia renovável.

Para tal, privilegia a aquisição e gestão de ativos imobiliários energeticamente eficientes (conforme ponto 1.1.6 do Capítulo II) e a instalação de energia renovável *on-site*.

Não foi designado um índice de referência para efeitos da concretização das características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro.

Quais os indicadores de sustentabilidade utilizados para avaliar a concretização de cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro?

Com vista a promover a descarbonização dos ativos imobiliários serão monitorizados os seguintes indicadores:

- Proporção de ativos energeticamente eficientes (% do Valor de Mercado dos Ativos)
- Proporção de ativos com energia renovável *on-site* (% do Valor de Mercado dos Ativos)
- Intensidade do consumo de energia (kWh/m²)
- Intensidade das emissões de âmbitos 1 + 2 (kg CO₂e/m²)
- Intensidade das emissões de âmbito 3 (kg CO₂e/m²)
- Proporção de renovações ou novos contratos de arrendamento com cláusulas ESG
- Proporção de investimentos sustentáveis (não alinhados com a taxonomia) (% do Valor de Mercado dos Ativos)

Quais são os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende em parte realizar e de que forma o investimento sustentável contribui para esses objetivos?

O Fundo realiza, em parte, investimentos sustentáveis não alinhados com a taxonomia da UE, com o objetivo de promover a descarbonização dos ativos imobiliários sob gestão e contribuir para a mitigação das alterações climáticas. Para esse efeito, os investimentos devem cumprir cumulativamente os seguintes critérios:

- Elevada eficiência energética, comprovada por certificado energético de classe superior a C;
- Produção de energia renovável *on-site*

Por que razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende realizar em parte não prejudicam significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável em termos ambientais ou sociais?

Para assegurar que os investimentos sustentáveis não prejudicam significativamente outros objetivos ambientais ou sociais, o Fundo aplica critérios adicionais aos investimentos realizados:

- **Eficiência hídrica:** Em ativos localizados em zonas de elevado stress hídrico, não serão instalados sistemas de eficiência energética que impliquem um aumento do consumo de água face às soluções existentes.
- **Preservação da biodiversidade:** A instalação de sistemas de energia renovável *on-site* não implicará a impermeabilização de áreas verdes, salvaguardando a biodiversidade local e a qualidade do solo.

Estes critérios complementam os objetivos de mitigação das alterações climáticas, assegurando uma abordagem equilibrada e sustentável.

Como foram tidos em conta os indicadores de impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

A consideração dos principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade está integrada no processo de seleção e monitorização dos ativos do Fundo.

As medidas específicas adotadas pelo Fundo, podem ser consultadas na secção "***Que alocação de ativos está prevista para este produto financeiro?***" deste documento, onde se descreve a abordagem do Fundo quanto à eficiência energética, ao uso de energia renovável e à percentagem de investimentos sustentáveis realizados.

Adicionalmente, o Fundo exclui ativamente qualquer investimento em empresas ou ativos com exposição ao setor fóssil.

Outros fatores ESG são monitorizados pela Sociedade Gestora e reportados anualmente na sua Declaração relativa aos principais impactos negativos das decisões de investimento.

Como são os investimentos sustentáveis alinhados com as Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos?

Os investimentos sustentáveis realizados pelo Fundo estão alinhados com as **Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais** e os **Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos**, através da adoção de práticas robustas de governação, diligência e transparência.

A **transparência** é assegurada por meio de reportes públicos, nomeadamente a presente **divulgação pré-contratual** e as **divulgações periódicas anuais**, em conformidade com o Regulamento (UE) relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.

A avaliação dos investimentos sustentáveis é realizada desde a fase de **devida diligência**, com base em critérios ambientais definidos, com especial enfoque na **mitigação das alterações climáticas**.

Dado que os ativos imobiliários não têm trabalhadores diretamente associados aos veículos de investimento, **as questões laborais não são aplicáveis** neste contexto.

As **dimensões de boa governação** são asseguradas através de:

- **Respeito pelos direitos humanos**, incluindo mecanismos de verificação de listas de sanções e fontes de informação adversa (e.g., trabalho forçado ou infantil);
- **Políticas de integridade e combate à corrupção**, conforme descrito na política de governação da entidade gestora;

- **Gestão responsável da fiscalidade**, com procedimentos que visam garantir o cumprimento legal e a mitigação de riscos fiscais;
- **Promoção da concorrência leal**, conforme estabelecido no Código de Conduta da Sonae Sierra, aplicável à Sierra IG.

Estas práticas asseguram a conformidade dos investimentos com os princípios internacionais de conduta empresarial responsável, promovendo uma abordagem sustentável e ética na gestão do Fundo.

A taxonomia da UE estabelece um princípio de «não prejudicar significativamente», segundo o qual os investimentos alinhados com a taxonomia não devem prejudicar significativamente os objetivos da taxonomia da UE, sendo acompanhada de critérios específicos da UE.

O princípio de «não prejudicar significativamente» aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Os investimentos subjacentes à parte remanescente deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Quaisquer outros investimentos sustentáveis também não devem prejudicar significativamente quaisquer objetivos ambientais ou sociais.



Este produto financeiro tem em conta os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?

- ☐ Não
- ☒ Sim

Para mais informação consultar a secção “**Como foram tidos em conta os indicadores de impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?**”



Qual é a estratégia de investimento seguida por este produto financeiro?

A estratégia de investimento do Fundo encontra-se detalhada na secção 1, Capítulo II do documento único do Fundo.

A estratégia de investimento orienta as decisões de investimento

As práticas de **boa governação** assentam na solidez das estruturas de gestão, das relações laborais e das práticas de remuneração do pessoal e no cumprimento das obrigações fiscais.

Quais são os elementos obrigatórios da estratégia de investimento utilizados para selecionar os investimentos a realizar para alcançar cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro?

A estratégia de investimento do Fundo incorpora elementos que visam promover características ambientais, nomeadamente a descarbonização dos ativos imobiliários. Para esse efeito, são considerados, de forma sistemática, os seguintes elementos na seleção dos investimentos: i) eficiência energética do ativo, avaliada com base no certificado energético; ii) presença de sistemas de energia renovável on-site; iii) estimativa de despesas de capital necessárias para promover melhorias ambientais; iv) potencial de valorização e geração de rendimento; e v) contributo do ativo para os objetivos ambientais do portefólio.

Estes elementos são integrados na análise de investimento, mas não constituem critérios de exclusão automática. Se o desempenho do ativo face aos critérios ESG definidos pelo Fundo não for satisfatório, a Sociedade Gestora deverá preparar um plano de melhoria, o que não impede a sua integração no portefólio, desde que se justifique do ponto de vista estratégico e financeiro.

Qual o compromisso assumido em termos de taxa mínima para reduzir o âmbito dos investimentos considerados antes da aplicação dessa estratégia de investimento?

Não aplicável. A estratégia descrita foi definida aquando da constituição do veículo de investimento, não existindo investimentos anteriores à sua definição.

Que política é implementada para avaliar as práticas de boa governação das empresas beneficiárias do investimento?

A Sociedade Gestora, enquanto empresa detida pela Sonae Sierra, SGPS, S.A., adota os elevados padrões de governação do Grupo, com foco na ética, transparência e prevenção de riscos como corrupção e branqueamento de capitais. Estão implementadas políticas como o Código de Conduta, Política de Conflitos de Interesses, diretrizes anti-corrupção, Política de Investimento Responsável e procedimentos de prevenção de riscos.

Antes de qualquer investimento, é realizada uma *due diligence* rigorosa, incluindo análises técnicas e jurídicas.



A **alocação dos ativos** descreve a percentagem dos investimentos em ativos específicos. As atividades alinhadas com a taxonomia são expressas em percentagem do seguinte:

- **Volume de negócios**, refletindo a parte das receitas proveniente das atividades ecológicas das sociedades beneficiárias do investimento
- **Despesas de capital** (CapEx), demonstrando os investimentos ecológicos realizados pelas empresas beneficiárias do investimento, p. Ex. Com vista à transição para uma economia verde.
- **Despesas operacionais** (OpEx), refletindo as atividades operacionais ecológicas das empresas beneficiárias do investimento.

Que alocação de ativos está prevista para este produto financeiro?

O Fundo investe exclusivamente em ativos imobiliários, sociedades imobiliárias ou em organismos de investimento coletivo detentores de imóveis, podendo estes ser de diversas tipologias (e.g. comércio, escritórios, logística).

[#1 Alinhados com características A/S] Pelo menos 50% dos investimentos serão realizados em ativos imobiliários que promovem a descarbonização deste setor, por via de:

- **Eficiência energética** – pelo menos 50% dos ativos (em proporção do Valor de Mercado dos Ativos) tem certificado energético superior a C (exclusive).
- **Energia renovável** – pelo menos 50% dos ativos (em proporção do Valor de Mercado dos Ativos) tem sistemas de energia renovável instalados *on-site*.

Cada um destes critérios deverá ser cumprido individualmente por pelo menos 50% dos ativos (em Valor de Mercado) que promovem características ambientais, podendo haver, ou não, sobreposição entre eles (i.e., um mesmo ativo pode contribuir para ambos os critérios simultaneamente).

Adicionalmente, o Fundo realizará 10% de investimentos sustentáveis **[#1A Sustentáveis]**, cumprindo as condições descritas nas secções “Quais são os objetivos dos investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende em parte realizar e de que forma o investimento sustentável contribui para esses objetivos?” e “Por que razão é que os investimentos sustentáveis que o produto financeiro pretende realizar em parte não prejudicam significativamente qualquer objetivo de investimento sustentável em termos ambientais ou sociais?”

De que forma a utilização de derivados contribui para alcançar as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?

Não são utilizados derivados para atingir as características ambientais ou sociais promovidas pelo veículo.



Em que medida, no mínimo, estão os investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental alinhados com a taxonomia da UE?

O Fundo não assume um compromisso mínimo de investimentos sustentáveis alinhados com a Taxonomia da União Europeia, conforme definido no artigo 3.º do Regulamento (UE) 2020/852. Consequentemente, nenhuma parcela do investimento é atualmente sujeita a verificação por auditores ou revisão por terceiros para efeitos de aferição do alinhamento com os critérios técnicos da Taxonomia.

Não obstante, poderão ser realizados, no futuro, investimentos alinhados com a Taxonomia da UE, sempre que tal se revele compatível com a estratégia do Fundo. O produto financeiro não contempla exposição a dívida soberana.

O produto financeiro investe em atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou a energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE¹?

- ☐ Sim
- ☐ Gás fóssil ☐ Energia nuclear
- ☒ Não

Para cumprir a taxonomia da UE, os critérios aplicáveis ao **gás fóssil** incluem limitações das emissões e a transição para energias renováveis ou combustíveis hipocarbónicos até final de 2035. No que respeita à energia nuclear, os critérios incluem normas exaustivas em matéria de segurança e de gestão dos resíduos.

As **atividades capacitantes** permitem diretamente a outras atividades contribuir de forma substancial para um objetivo ambiental.

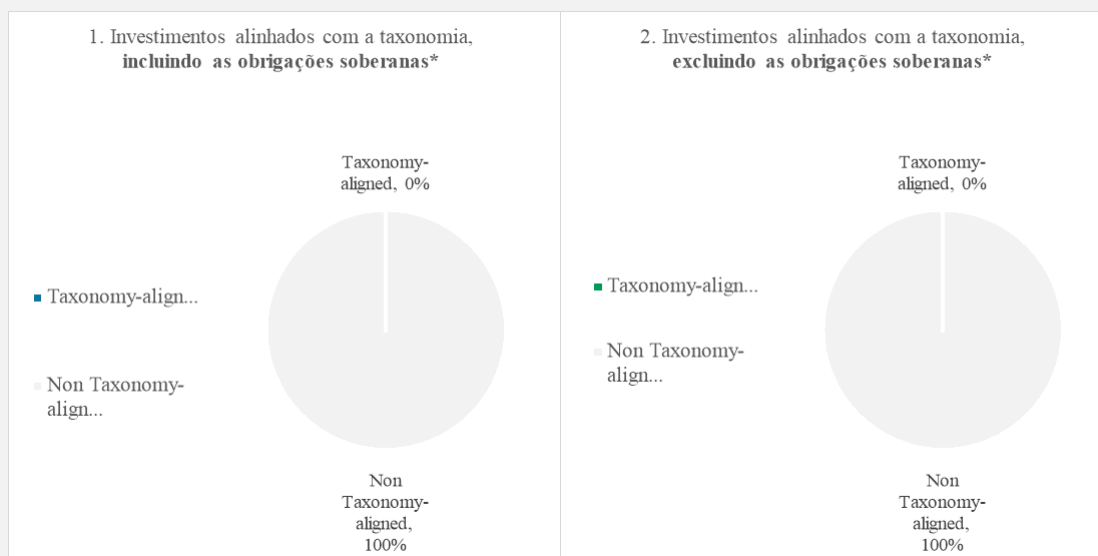
As **atividades de transição** são atividades para as quais ainda não existem alternativas hipocarbónicas e que, entre outros, apresentem níveis de emissões de gases com efeito de estufa que correspondem ao melhor desempenho.



São investimentos sustentáveis com um objetivo ambiental que não têm em conta os critérios aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental no âmbito da taxonomia da UE.

¹ As atividades relacionadas com o gás fóssil e/ou nuclear só respeitarão a taxonomia da UE se contribuírem para limitar as alterações climáticas («mitigação das alterações climáticas») e não prejudicarem significativamente qualquer objetivo da taxonomia da UE – ver nota explicativa na margem esquerda. Todos os critérios aplicáveis às atividades económicas nos domínios do gás fóssil e da energia nuclear que cumprem a taxonomia da UE são definidos no Regulamento Delegado (UE) 2022/1214 da Comissão.

Os dois gráficos que se seguem mostram, a verde, a percentagem mínima de investimentos alinhados com a taxonomia da EU. Uma vez que não existe uma metodologia adequada para determinar o alinhamento das obrigações soberanas com a taxonomia*, o primeiro gráfico apresenta o alinhamento com a taxonomia a respeito de todos os investimentos do produto financeiro, incluindo as obrigações soberanas, enquanto o segundo apresenta o alinhamento com a taxonomia apenas em relação aos investimentos do produto financeiro que não sejam obrigações soberanas.



*Para efeitos destes gráficos, por «obrigações soberanas» devem entender-se todas as exposições soberanas.

Qual é a percentagem mínima dos investimentos em atividades de transição e capacitantes?

Não é estabelecida uma percentagem mínima de investimentos em atividades de transição e capacitantes.



Qual é a percentagem mínima de investimentos sustentáveis com um objetivo de investimento que não estão alinhados com a taxonomia da UE?

No mínimo, 10% dos investimentos serão realizados em ativos imobiliários que cumpram cumulativamente quatro critérios. Dois dos quais para contribuição para a mitigação das alterações climáticas e outros dois para garantir que outros objetivos ambientais não são prejudicados significativamente, na prossecução do objetivo principal. Para o efeito serão considerados investimentos em ativos que cumpram cumulativamente os seguintes critérios:

- **Eficiência energética** - certificado energético superior a C (exclusive).
- **Energia renovável** – sistemas de energia renovável, fotovoltaico ou outro, instalados *on-site*.
- **Eficiência hídrica** - Em zonas de elevado stress hídrico, não serão instalados equipamentos de eficiência energética em prejuízo do aumento do consumo de água.
- **Preservação da biodiversidade** - Não serão impermeabilizadas áreas verdes para a instalação de energia renovável, privilegiando áreas previamente construídas ou vegetadas que promovam a biodiversidade local.



Qual é a percentagem mínima de investimentos socialmente sustentáveis?

Não é estabelecida uma percentagem mínima de investimentos socialmente sustentáveis.



Que investimentos estão incluídos na categoria «#2 Outros», qual é a sua finalidade, e foram aplicadas salvaguardas mínimas em matéria ambiental ou social?

Os investimentos que não promoverão características ambientais serão também realizados em ativos imobiliários - ou outros organismos geridos pela Sociedade Gestora, ou sociedades imobiliárias - bem como na sua valorização ao longo do tempo. Estes ativos não terão um desempenho energético energeticamente eficiente, como definido no Regulamento (UE) 2022/1288, nem produção de energia renovável on-site.

A aplicação de salvaguardas mínimas sobre fatores sociais e de governance foi realizada em linha com a informação partilhada nas secções “Como são os investimentos sustentáveis alinhados com a Diretrizes da OCDE para as Empresas Multinacionais e os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos?” e “Que política é implementada para avaliar as práticas de boa governação das empresas beneficiárias do investimento?”. Para garantir salvaguardas mínimas sobre fatores ambientais, aplicar-se-á o critério de exclusão de investimento em ativos ou empresas expostas ao setor fóssil.



Foi designado um índice de referência específico para determinar se este produto financeiro está alinhado com as características ambientais e/ou sociais que promove?

Não foi designado um índice de referência para determinar se este produto financeiro está alinhado com as características promovidas.

De que forma é assegurado o alinhamento contínuo do índice de referência com cada uma das características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?

Não aplicável. Não foi designado um índice de referência.

De que forma é assegurado o alinhamento da estratégia de investimento com a metodologia do índice numa base contínua?

Não aplicável. Não foi designado um índice de referência.

De que forma o índice de referência designado difere de um índice geral de mercado relevante?

Não aplicável. Não foi designado um índice de referência.

Onde pode ser consultada a metodologia utilizada para o cálculo do índice designado?

Não aplicável. Não foi designado um índice de referência.



Onde posso obter mais informações específicas sobre o produto na Internet?

É possível obter mais informações específicas sobre o produto no seguinte sítio web:
www.sierra-ig.com