

Informações Fundamentais destinadas aos Investidores (IFI)

[A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DE OIA IMOBILIÁRIOS NÃO CUMPRE OBRIGATORIAMENTE OS LIMITES PREVISTOS NO REGIME GERAL PARA OIA. A DISCRECIONARIDADE CONFERIDA À ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO PODE IMPLICAR RISCOS SIGNIFICATIVOS PARA OS INVESTIDORES]

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este Fundo. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (PTAICJIM0013)

Este Fundo é gerido pela Carregosa SGOIC S.A. e está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários.

Objetivos e política de investimento

Pretende-se potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira e concretizar a realização de mais-valias. Neste sentido o Fundo atua nos segmentos de comércio, serviços, indústria e armazenagem, através de: arrendamento e cessão de exploração de imóveis; desenvolvimento de projetos de construção de imóveis; compra e venda de imóveis.

O Fundo pretende promover a concentração dos investimentos imobiliários em insígnias ligadas à distribuição/comercialização alimentar. De forma a assegurar uma adequada dispersão do risco, o Fundo vai procurar dirigir-se a um número mínimo de 6 a 7 insígnias, nomeadamente: insígnias do universo da distribuição alimentar e restauração; insígnias do retalho não alimentar, pode justificar-se o alargamento a outras áreas de negócio, tais como colégios, clínicas, cuidados continuados, ginásios, oficinas e postos de combustíveis. Pretende privilegiar-se insígnias com marcas de elevada notoriedade, forte implantação no mercado nacional, pertencentes a empresas com dimensão relevante.

Limites legais à política de investimento: 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 não pode representar mais de 25% 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 25% do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam: i) A sociedade gestora; ii) 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; iii) 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; iv) 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; v) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iv) a vi); vi) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores; vii) 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 valor dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do OIC; g) O limite previsto no número 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 OIC.

Limites contratuais à política de investimento: a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses; b) O Fundo não pode investir em prédios rústicos; c) O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos; d) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus ativos; e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento alternativo imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares; f) Os imóveis sítos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto não poderão representar menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo; g) O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo; h) O Fundo não pode deter numerário; i) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro; j) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros; k) O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário; l) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias; m) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não

poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

O Fundo apenas poderá utilizar instrumentos derivados para cobertura do risco de taxa de juro.

O Fundo não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital. O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição do menor dos seguintes valores: 80% dos rendimentos de ativos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo. A Entidade Gestora pode optar por distribuir um montante superior. Se o endividamento bancário for superior a 5% do ativo líquido o valor semestral a distribuir está limitado a 0,05€ por UP. A periodicidade da distribuição dos resultados é semestral. O Fundo não recorre a consultores externos nem incorre em encargos com estudos de investimento (*research*).

Sendo um Fundo fechado as unidades de participação apenas podem ser subscritas aquando de aumentos de capital e não podem ser resgatadas. Não existe qualquer restrição à livre negociação das unidades de participação por parte dos participantes, sendo o preço de transação aquele que for convencionado entre as partes, se transacionadas fora de mercado, ou o apurado em bolsa se transacionadas na EURONEXT ACCESS+.

O Fundo tem Comité Consultivo, cujas competências abrangem: acompanhamento das decisões de investimento; pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, sobre os projetos de arquitetura e especialidades, sobre a contratação de terceiros para a elaboração de projetos e realização de obras e sobre a contratação de terceiros para a comercialização de imóveis.

O Fundo é especialmente dirigido a investidores que procurem um investimento alternativo aos depósitos bancários e à dívida pública, que a médio e longo prazo (10 anos) proporcione uma rentabilidade superior a estes, que proceda à

distribuição regular de rendimentos e que tenha subjacente o investimento em ativo imobiliário. O investidor típico do Fundo está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de fatores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os setores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

Recomendação: este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 2 anos

Perfil de risco e de remuneração



Descrição do indicador sintético e das suas principais limitações:

- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;
- Este Fundo não dispõe de qualquer garantia ou proteção de capital.

Riscos materialmente relevantes para o Fundo:

Risco de mercado imobiliário: resulta de vários fatores, tais como a variação dos preços dos imóveis que integram aqueles; a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis; os setores de atividade económica; a localização

geográfica; a qualidade dos inquilinos quando se tratar de investimento para arrendamento.

Risco de crédito: os adiantamentos nos contratos promessa de compra de imóveis, os adiantamentos a fornecedores e as rendas expõem o Fundo a este risco.

Risco de contraparte: o Fundo pode assumir uma exposição relevante, no âmbito dos contratos de arrendamento, face a um ou mais inquilinos.

Riscos operacionais: as construções estão cobertas por seguro.

Risco cambial: os investimentos são realizados exclusivamente em ativos na Zona Euro pelo que o risco cambial não existe.

Risco de taxa de juro: o Fundo pode contrair empréstimos até ao limite de 33% do valor do seu ativo total, resultando daqui uma exposição a flutuações da taxa de juro.

Impacto de técnicas e instrumentos de gestão: o Fundo apenas fará uso de derivados para a cobertura do risco da taxa de juro.

Embora estejam admitidas à negociação 100% das unidades de participação representativas do capital do Fundo, no mercado da EURONEXT

ACCESS+, estas caracterizam-se pela reduzida liquidez.

Encargos

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	0%
Encargos resgate	0%
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos rendimentos do seu investimento	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano	
Total de Encargos Correntes	0,64%
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão variável (a partir de 01/01/2016)	12,5% ao ano sobre a valorização do Fundo acima dos 5,75%.

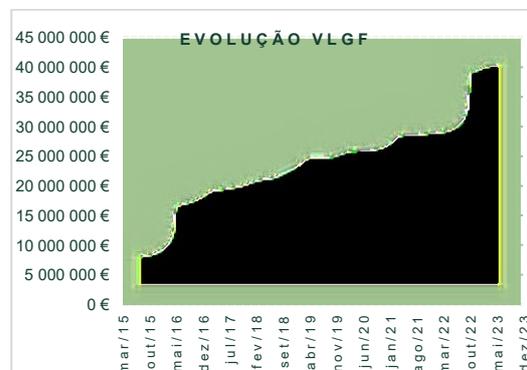
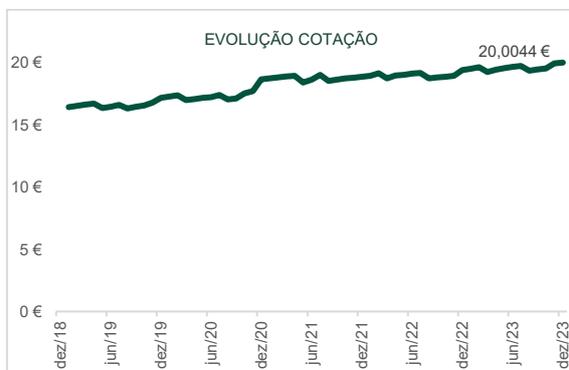
Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

A **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** refere-se ao ano que terminou em 2023. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável;
- Custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o prospecto do Fundo, disponível em www.carregosafundos.com.

Rentabilidades históricas



Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rentabilidade	6,99%	7,52%	14,89%	12,16%	19,59%	13,38%	14,82%	6,60%	8,51%	8,45%
Risco	2,70%	3,28%	4,59%	3,26%	4,75%	2,43%	3,83%	3,04%	3,00%	2,42%

As rentabilidades apresentadas incluem todos os encargos. A divisa de cálculo das rentabilidades é o euro. O Fundo foi constituído em **18/02/2013**.

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

Informações práticas

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 410-129 Porto, Portugal. As unidades de participação do Fundo são comercializadas nas instalações do Banco L. J. Carregosa, S.A.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, em português, incluindo o Prospeto e Relatório e Contas, bem como o valor das unidades de participação, junto da Entidade Gestora (Carregosa SGOIC S.A.), do Depositário (Banco L. J. Carregosa, S.A.) e no site da CMVM (www.cmvm.pt).

A legislação fiscal do Estado Membro de origem do OIC pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.

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

O Fundo é gerido pela Carregosa SGOIC S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto Portugal. Em caso de necessidade de contacto, utilizar o número 00351 220 105 790.

O Fundo tem como banco depositário o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 4100-129 Porto Portugal, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 12/01/1995. Em caso de necessidade de contacto, utilizar o número 00351 226 086 464 ou o 00351 226 086 492 (fax).

O Fundo é auditado pela Sociedade BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM sob o n.º 20161384. Em caso de necessidade de contacto, utilizar o número 00351 226 166 140 ou o 00351 226 166 149 (fax).

O Fundo foi constituído em 18/02/2013 e tem duração determinada, de 10 anos, que foi prorrogada por mais 5, sendo a data de liquidação o dia 17/02/2028.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A Carregosa SGOIC S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

As unidades de participação do Fundo foram admitidas à negociação no mercado EURONEXT ACCESS+ em 02/09/2019.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 29/05/2024.

Política de remunerações da Entidade Gestora

Os membros do Órgão de Administração auferem unicamente uma remuneração fixa paga 14 vezes ao ano, não estando previstos benefícios discricionários de pensões nem outros benefícios retributivos. Os membros do Órgão de Fiscalização auferem uma remuneração fixa paga 12 vezes ao ano pelo exercício das respetivas funções. O Revisor Oficial de Contas da Carregosa SGOIC S.A., externo àquele órgão, é remunerado pelo exercício das respetivas funções através de uma remuneração fixa. Os demais colaboradores da Carregosa SGOIC S.A. auferem unicamente uma remuneração fixa paga em 14 vezes ao ano, não estando previstos benefícios discricionários de pensões nem outros benefícios retributivos. Não está prevista qualquer remuneração variável. A política de remunerações concebida pelo *Compliance* foi aprovada em Assembleia Geral, após apreciação prévia do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração. Os princípios gerais da política são anualmente revistos pelo Conselho Fiscal, assegurando o Departamento de *Compliance*, numa base contínua, o regular cumprimento da política.