

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL  
Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

**Finalidade:** O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

**Produto:** Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado; **Produtor:** Carregosa – SGOIC S.A.; **ISIN:** PTCNSBIM0022; **Website:** www.carregosafundos.com; **Para mais informações ligue:** 220105790 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de produção deste documento:** 10/03/2025.

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

**Em que consiste este produto?**

**Tipo:** O Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (doravante “Fundo”) é um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

**Objetivos:** O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OIA imobiliários.

O Fundo terá como principais áreas de atuação a compra de imóveis destinados a serviços e indústria, comércio e hotelaria, com vista à revenda, arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de forma a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira; a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias; a compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de unidades de participação em OIA imobiliários.

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal.

Limites contratuais ao investimento:

a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal; b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.

Limites legais ao investimento:

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

O Fundo apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

O Fundo só poderá contrair financiamentos até ao máximo de 70% do Ativo Total do Fundo. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis do Fundo.

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.

**Duração do Produto:** 10 (dez) anos, prorrogável por um ou mais períodos de 5 a 10 anos.

**Tipo de investidor não profissional a que se destina:** O Fundo é dirigido a investidores com capacidade para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, com uma perspectiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com o potencial de rentabilidade. 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 diversificação da carteira de imóveis, os setores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

**Recomendação:** Este OIC poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao da duração da Fundo (10/03/2035).

**Prestações:** O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A periodicidade da distribuição dos resultados é anual.

**Condições de subscrição e transmissão ou oneração:** Dado tratar-se de um OIC fechado, com exceção da subscrição inicial na respetiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso, o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronunciará expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.

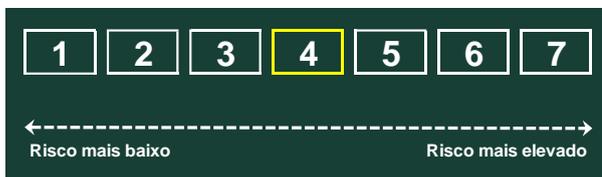
**Custos de subscrição:** Na subscrição inicial houve lugar a uma comissão de subscrição de 1%.

**Condições de reembolso:** Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo de duração do Fundo e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

**Custos de reembolso:** Não existem custos de reembolso.

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

**Indicador de Risco**



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido por um período de 5 anos.

Não poderá efetuar um resgate antecipado.

Poderá não conseguir vender facilmente as UP do Fundo ou poderá ter de as vender a um preço que afete significativamente o montante a receber.

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco do Fundo quando comparado com outros Fundos semelhantes. Mostra a probabilidade do Fundo sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações de preços dos mercados financeiros.

O Fundo iniciou atividade em 10/03/2025. Classificamos o Fundo na categoria 4, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), em que 4 corresponde a uma classe de risco médio.

Alertamos que a categoria de risco indicada não significa uma isenção de risco, nem uma garantia de que o risco não poderá vir a ser superior ao indicado, no futuro.

Determinámos o Indicador Sumário de Risco do investimento tendo por base o risco de mercado e o risco de crédito.

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo, sendo que o risco de liquidez pode amplificar as flutuações de rentabilidade do produto. A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.

**Não existe qualquer garantia para o Participante quanto ao capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento pelo que existe o risco de perda total do investimento.**

#### Cenários de desempenho

| Cenários                 | € 10 000   | 1 ano    | 3 anos   | 5 anos (período de detenção recomendado) |
|--------------------------|--|----------|----------|--|
| Cenário de <i>stress</i> | Valor que poderá receber após dedução dos custos | € 3 622  | € 3 474  | € 2 335                                  |
|                          | Retorno médio anual                              | -63,78%  | -29,70%  | -25,24%                                  |
| Cenário desfavorável     | Valor que poderá receber após dedução dos custos | € 8 875  | € 8 310  | € 8 164                                  |
|                          | Retorno médio anual                              | -11,25%  | -5,99%   | -3,98%                                   |
| Cenário moderado         | Valor que poderá receber após dedução dos custos | € 10 226 | € 11 071 | € 11 986                                 |
|                          | Retorno médio anual                              | 2,26%    | 3,45%    | 3,69%                                    |
| Cenário favorável        | Valor que poderá receber após dedução dos custos | € 12 473 | € 15 612 | € 18 625                                 |
|                          | Retorno médio anual                              | 24,73%   | 16,01%   | 13,24%                                   |

- Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 5 anos, em diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000 EUR.
- Os cenários apresentados ilustram qual poderá ser desempenho do seu investimento. Pode compará-los com os cenários de outros produtos.
- Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro com base na experiência do passado sobre a forma como varia o valor deste investimento, não são um indicador exato. O valor que irá receber poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o investimento/produto.
- O cenário de *stress* mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados, e não inclui a situação em que não estamos em condições de lhe pagar.
- Este produto não pode ser facilmente liquidado, o que significa que é difícil estimar o montante que obterá se o liquidar antes do seu vencimento.
- Não poderá liquidá-lo antecipadamente, ou terá de pagar custos elevados ou sofrerá um prejuízo avultado se o fizer.
- Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

#### **O que sucede se a CARREGOSA SGOIC S.A. não puder pagar?**

O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património do Fundo não sendo, por isso, afetado pela eventual insolvabilidade da Carregosa – SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património do Fundo encontram-se à guarda do Depositário e o pagamento do investimento é realizado por este, pelo que a sua eventual insolvência poderá causar perda financeira ao Fundo e ao investidor. Neste caso, o investidor beneficia do Sistema de Indemnização aos Investidores (SII), instituído pelo Decreto Lei n.º 222/99, de 22 de junho, que funciona junto da CMVM e garante a cobertura dos montantes devidos aos investidores por intermediários financeiros (nomeadamente bancos) até ao limite de 25.000 euros por investidor. A indemnização é calculada com base no valor dos instrumentos financeiros à data do acionamento do SII e não à data da sua compra. O Fundo não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento, podendo implicar a perda total ou parcial do capital investido ou, ainda, proporcionar rendimento nulo. O Fundo está sujeito à volatilidade dos mercados financeiros e dos seus ativos subjacentes.

#### **Quais são os custos?**

A redução do rendimento (RIY) mostra o impacto que o total dos custos pagos terá sobre o retorno do investimento que pode obter. O total dos custos inclui os custos pontuais, os custos correntes e os custos acessórios

Os montantes aqui apresentados são os custos acumulados do próprio produto, para dois períodos de detenção diferentes. Os valores pressupõem que investe o valor mínimo de 10.000 EUR. Os valores apresentados são estimativas, podendo alterar-se no futuro.

A pessoa que lhe vende este produto ou lhe presta aconselhamento sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa pessoa fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e mostrar-lhe-á o impacto que a totalidade dos custos terá sobre o investimento ao longo do tempo.

| Investimento de 10.000 €       | Em caso de reembolso após 2,5 anos (após metade do período de detenção recomendado) | Em caso de reembolso após 5 anos (no fim do período de detenção recomendado) |
|--------------------------------|---|--|
| <b>Cenários</b>                |   |  |
| <b>Total dos Custos €</b>      | 924,43€   | 1.783,29€  |
| Impacto no retorno anual (RIY) | 3,698%  | 3,567%   |

#### **Composição dos Custos (impacto no retorno anual):**

O quadro a seguir indica:

- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção mínimo;
- O significado das diferentes categorias de custos.

|                           |  |        |   |
|---------------------------|--|--------|---|
| <b>Custos pontuais</b>    | <b>Custos de entrada</b>               | 0,656% | O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].                                  |
|                           | <b>Custos de saída</b>                 | 0%     | O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence.   |
| <b>Custos recorrentes</b> | <b>Custos de transação da carteira</b> | 0%     | O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)               |
|                           | <b>Outros custos correntes</b>         | 3,435% | O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos   |
| <b>Custos acessórios</b>  | <b>Comissões de desempenho</b>         | 0%     | O impacto da comissão desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.             |
|                           | <b>Juros transitados</b>               | 0%     | O impacto dos juros transitados. São cobrados se um investimento/pagamento teve um desempenho/retorno final de uma determinada percentagem. |

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

**Período de detenção mínimo: 10 (dez) anos**

O período mínimo de detenção do produto são 10 (dez) anos. Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das UP, sendo o período mínimo de investimento de 10 (dez) anos, para reduzir o risco de eventuais perdas e proporcionar melhor rentabilidade do investimento.

**Como posso apresentar queixa?**

Junto da sociedade gestora, por carta para a morada Avenida da Boavista, 1057 4100-129 Porto ou *email* para o endereço [geral@carregosafundos.com](mailto:geral@carregosafundos.com) e também através do livro de reclamações, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, bem como junto da CMVM em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt) (Área do investidor/Reclamações) e/ou da entidade comercializadora.

**Outras informações relevantes**

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam a Informação e documentação adicional sobre o Fundo, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), sem quaisquer encargos.

A informação sobre a política de remuneração atualizada da sociedade gestora, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados e a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, será facultada gratuitamente mediante pedido.

**Entidade comercializadora:** Carregosa – SGOIC, S.A., com sede na Avenida da Boavista, 1057 4100-129 Porto – Telefone 220105790 – [geral@carregosafundos.com](mailto:geral@carregosafundos.com), autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.

**Entidade responsável pela gestão:** Carregosa – SGOIC, S.A., com sede na Avenida da Boavista, 1057 4100-129 Porto – Telefone 220105790 – [geral@carregosafundos.com](mailto:geral@carregosafundos.com), autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.

**Depositário:** Banco L.J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista 1083 4100-129 Porto, inscrito junto da CMVM enquanto intermediário financeiro sob o número 169 e autorizado a desenvolver a atividade de “Depositário de Instituições de Investimento Coletivo” desde 12 de fevereiro de 2015.

**Auditor:** O Fundo é auditado pela 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.

**Cotação:** O valor da UP é calculado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de UP em circulação. É publicado mensalmente, até ao 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte, no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia do mês anterior.