

Documento de Informação Fundamental

Finalidade

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

A política de investimento deste fundo não cumpre obrigatoriamente os limites previstos no Regime da Gestão de Ativos para OICVM. A discricionariedade conferida à entidade responsável pela gestão pode implicar riscos significativos para os investidores.

Produto

Nome do Produto: Fundo Especial de Investimento Aberto Caixagest Imobiliário Internacional

ISIN: PTYMESHE0009

Produtor: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, SA, adiante designada por Caixa Gestão de Ativos, é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo integrada no Grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD)

Website: www.caixagestaodeativos.pt/

Para mais informações ligue para +351 217 905 457 (chamada para rede fixa nacional).

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

Este PRIIP encontra-se autorizado em Portugal.

A Caixa Gestão de Ativos encontra-se autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 6 de setembro de 2024.

Em que consiste este produto?

Tipo

O Produto Caixagest Imobiliário Internacional ("Fundo") é constituído sob a forma de OIA (Organismo de Investimento Alternativo), sendo qualificado como PRIIP (*Packaged Retail Investment Products*) ou Pacote de Produtos de Investimento de Retalho, na aceção do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017.

Objetivos

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos expostos ao mercado imobiliário, sempre que possível com uma exposição ao mercado imobiliário igual ou superior a 90% do seu valor líquido global cujo património reflita a evolução do mercado imobiliário europeu e internacional. O Fundo não pode investir diretamente no mercado imobiliário, ou seja, está excluída a detenção direta de imóveis na carteira.

O Fundo investirá o seu património em fundos de investimento imobiliário nacionais ou internacionais em "REIT's" (*Real Estate Investment Trust*) em obrigações ou em certificados indexados a índices imobiliários ou a fundos de investimento imobiliário, ações e em outros valores mobiliários cujo desempenho esteja associado ao mercado imobiliário. O Fundo pode investir em fundos imobiliários sediados *off-shore*.

O Fundo não pode aplicar menos de 2/3 do seu valor líquido global em valores mobiliários cujo património reflita a evolução do mercado imobiliário. O Fundo pode investir até 1/3 do seu valor líquido global em ações, obrigações, certificados e outros valores mobiliários que não unidades de participação, desde que respeitem o enquadramento sectorial descrito na política de investimentos.

O Fundo não pode aplicar mais de 45% do seu valor líquido global em fundos imobiliários geridos pela entidade gestora e por outras entidades do Grupo CGD, bem como em valores mobiliários cujo desempenho esteja associado ao mercado imobiliário emitidos por empresas do Grupo CGD. O Fundo não pode aplicar mais de 45% do seu valor líquido global em fundos geridos pela mesma sociedade gestora. O Fundo não pode investir mais de 35% do seu valor líquido global em unidades de participação de um único Fundo.

O Fundo privilegia o investimento no mercado imobiliário da zona euro. A título acessório, é possível o investimento em mercados fora da zona euro, expondo-se deste modo ao risco de flutuações nas taxas de câmbio.

O Fundo poderá utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco e para prossecução de outros objetivos de adequada gestão do seu património. Por norma será efetuada a cobertura do risco cambial, no entanto pontualmente poderá ser equacionada a não cobertura do risco cambial de parte ou da totalidade dos investimentos efetuados em moeda não Euro. Com o objetivo de obter uma exposição adicional ao mercado imobiliário, o Fundo poderá transacionar instrumentos financeiros derivados, indexados a mercados imobiliários. O Fundo por norma não recorre a endividamento, mas pode recorrer a empréstimos pontualmente, para fazer face a necessidades de liquidez esporádicas ou para obter exposição adicional ao mercado imobiliário, até o limite máximo 65% do Valor Líquido Global do Fundo.

A título acessório, o Fundo pode ainda investir em Bilhetes do Tesouro, Papel Comercial, Certificados de Depósito, Depósitos Bancários e Fundos de Tesouraria, denominados em euros, na medida adequada para fazer face ao movimento normal de resgate de unidades de participação e a uma gestão eficiente do Fundo.

As subscrições/resgates têm uma periodicidade trimestral, podendo, no entanto, os pedidos serem dirigidos à entidade comercializadora diariamente. O pedido de subscrição é efetuado a preço desconhecido: os pedidos recebidos i) até às 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil anterior) dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, e até às 15h (hora de Portugal Continental) no Banco BEST, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte) dos meses de Junho, Setembro e Dezembro desse ano, e Março do ano seguinte, e ii) após as 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil anterior) dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, e após as 15h (hora de Portugal Continental) no Banco BEST, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte) dos meses de Setembro e Dezembro desse ano, e Março e Junho do ano seguinte, podendo o subscritor ter, assim, e consoante os casos, de aguardar três a seis meses para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuada a subscrição, e pelo débito da sua conta. O número mínimo de unidades de participação estabelecido para a subscrição é o correspondente ao maior número inteiro resultante da divisão de 5.000 Euros pelo preço de subscrição unitário.

A comissão de subscrição é de 5% em subscrições até 200.000 Unidades de Participação, e de 2,5% em subscrições superiores a 200.00 Unidades de Participação.

A partir dos rendimentos correntes e das mais-valias realizadas, e sem prejuízo quer das necessidades de liquidez inerentes à atividade do Fundo, quer do previsto no parágrafo seguinte, o objetivo será a distribuição anual pelos participantes, até final do primeiro trimestre do ano civil seguinte, de 50% dos rendimentos. Em cada ano a Sociedade Gestora irá deliberar qual a percentagem de rendimentos a distribuir e a respetiva data de distribuição. Caso o entenda justificado no interesse dos participantes, a Sociedade Gestora poderá proceder ao investimento total ou parcial dos resultados, de acordo com a política de investimento definida. A pedido do participante, os rendimentos distribuídos podem ser automaticamente reinvestidos no Fundo, num número inteiro de unidades de participação sem qualquer limite mínimo, não sendo devida qualquer comissão de subscrição. O valor remanescente do rendimento distribuído não subscrito é creditado na conta do participante.

São permitidos resgates totais e parciais mediante a possibilidade de aplicação de penalizações, melhor detalhadas na secção "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Documento Único, os relatórios e contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios indicados na secção "Outras informações relevantes".

O banco depositário deste produto é a Caixa Geral de Depósitos SA.

Tipo de investidor não profissional ao qual se destina

Este Fundo destina-se a investidores sem grandes necessidades de liquidez imediata, preparados para suportar eventuais perdas de capital, de modo a que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no médio prazo, e como tal, estejam na disposição de imobilizar as suas poupanças por um período mínimo recomendado de cinco anos. Este Fundo destina-se ao segmento de investidores institucionais e não institucionais. Relativamente ao segmento de investidores não institucionais, estes deverão possuir um nível de conhecimento e experiência adequado dos mercados financeiros experiência e dos principais riscos envolvidos e apetência para o mercado imobiliário.

Atendendo à especificidade do Fundo e aos riscos em que o mesmo pode incorrer, considera-se que a percentagem máxima de investimento pessoal aconselhável neste Fundo não deverá ultrapassar 20% da totalidade do património de cada investidor não institucional.

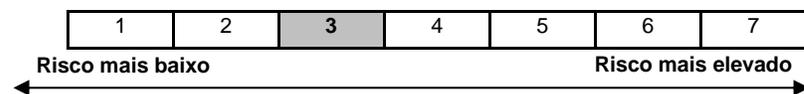
Este Fundo não será apropriado a investidores sem capacidade financeira para suportar perdas bem como que tenham como objetivo de investimento a preservação do capital. O Fundo não oferece garantia de capital nem de rendimento.

Prazo

O período de detenção recomendado do produto é de 5 anos (longo prazo). Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro em prazos inferiores ao recomendado.

O produto tem duração indeterminada. Quando o interesse dos participantes o recomendar e caso o Fundo se encontre em atividade há mais de um ano, poderá a entidade responsável pela gestão proceder à dissolução do Fundo. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates das unidades de participação do Fundo. Os participantes não poderão exigir a liquidação ou partilha do Fundo.

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



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante 5 anos. Poderá não conseguir resgatar facilmente o produto ou poderá ter de o resgatar a um preço que afete significativamente o montante a receber.

Indicador sumário de risco

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra o quão plausível será que o produto possa sofrer perdas financeiras futuras, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para lhe pagar. Classificamos este produto na categoria 3 numa escala de 1 a 7, o que corresponde a uma categoria de risco média-baixa. Mediante o desempenho passado e para o horizonte temporal recomendado, este indicador atribui ao potencial de perda associado ao seu desempenho futuro um nível médio-baixo, sendo improvável que condições desfavoráveis de mercado tenham um impacto no valor do produto. O reembolso das unidades de participação exige um período de pré-aviso de resgate entre 3 a 6 meses. Outros riscos relevantes incluem os riscos de capital, de liquidez, de taxa de juro, de crédito, cambial, de derivados, de endividamento, de concentração de investimentos, político e fiscal, de conflitos de interesse, regulamentar, riscos específicos do mercado imobiliário.

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

Cenários de desempenho

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.

Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. Estes tipos de cenários têm como base um investimento de 10 000 € nos próximos 5 anos.

O cenário de *stress* apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão.

Período de detenção recomendado - 5 anos		Exemplo de investimento – 10 000 €	
Cenários		Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 5 anos
Mínimo	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.	-	-
Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	8.102	6.180
	Retorno médio anual	-18,98%	-9,18%
Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	8.732	7.936
	Retorno médio anual	-12,68%	-4,52%
Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.359	11.464
	Retorno médio anual	3,59%	2,77%
Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	11.214	12.597
	Retorno médio anual	12,14%	4,73%

Se sair do investimento antes do período de detenção recomendado poderá ter de pagar custos adicionais (comissões de resgate). Para mais informação consulte a secção "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

O que sucede se a Caixa Gestão de Ativos não puder pagar?

A Caixa Gestão de Ativos é a entidade responsável pela gestão do Fundo, agindo no interesse exclusivo dos seus participantes e respondendo pelos danos causados em virtude do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres que lhe sejam impostos por lei, por regulamento ou pelos documentos constitutivos.

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, pertencente aos seus participantes, sendo os seus ativos segregados dos fundos próprios da entidade responsável pela sua gestão e detidos junto de um banco depositário (a Caixa Geral de Depósitos – CGD).

O património particular dos seus participantes e das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização são independentes do património do Fundo, não existindo qualquer dependência entre si – eventuais incumprimentos de terceiros, nos quais se inclui a Caixa Gestão de Ativos, não têm qualquer impacto no valor que investiu neste produto.

As eventuais perdas financeiras associadas à detenção do Fundo dependem exclusivamente da flutuação do valor dos ativos que compõem o seu património, não tendo o Fundo qualquer garantia de rendimento ou de capital.

Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este produto ou lhe presta consultoria sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, a entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis. Assumimos o seguinte:

- O produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado.
- São investidos 10 000 €.

Período de detenção recomendado - 5 anos	Exemplo de investimento- 10.000 €	
	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 5 anos
Custos totais	€115	€605
Impacto dos custos anuais*	1,15%	1,18%

*Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 3,95% antes de custos e 2,77% depois de custos.

Composição dos custos

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 recomendado;
- O significado das diferentes categorias de custos;
- Os valores apresentados são calculados com base no cenário de desempenho moderado;

Nota: Sobre as comissões incide Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Os custos e encargos recorrentes apresentados na tabela desta secção encontram-se melhor detalhados em www.cgd.pt/Particulares/Poupanca-Investimento/Fundos-de-Investimento/Documents/Dec_enc_custos/DEC_0003640805.pdf.

Este quadro mostra o impacto no retorno anual

Impacto dos custos anuais se sair após 5 anos			
Custos pontuais	Custos de entrada	0,99%	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento. O impacto dos custos já está incluído no preço.
	Custos de saída	0,00%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando é efetuado o pedido de resgate.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0,25%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto.
	Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	0,94%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos e dos custos apresentados nas secções anteriores.
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,00%	O impacto da comissão de desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	Juros transitados	0,00%	O impacto dos juros transitados.

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

Período de detenção recomendado: cinco anos. O período de detenção recomendado pretende reduzir o impacto de eventuais flutuações de curto prazo no valor dos ativos subjacentes do Fundo. A mobilização antecipada do seu investimento face ao prazo de investimento recomendado poderá ter impacto no perfil de risco e de desempenho do seu investimento.

Pode efetuar pedidos de resgate a qualquer momento. O resgate é efetuado a preço desconhecido, podendo ter de aguardar três a seis meses para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual será efetuado o resgate e pelo crédito da sua conta, continuando nesse período a estar exposto ao risco do Fundo:

- os pedidos recebidos até às 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, do dia útil anterior) dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, SA e até às 15h (hora de Portugal Continental) no Banco BEST, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte) dos meses de Junho, Setembro e Dezembro desse ano, e Março do ano seguinte;
- os pedidos recebidos após as 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, do dia útil anterior) dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, SA e após as 15h (hora de Portugal Continental) no Banco BEST, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 22 (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte) dos meses de Setembro e Dezembro desse ano, e Março e Junho do ano seguinte.

No caso da detenção das unidades de participação por um período até três anos, haverá lugar a uma comissão de resgate de 5%. Para prazos entre três e cinco anos, a comissão será de 2,50%. Para prazos iguais ou superiores a cinco anos não haverá lugar à cobrança de comissão de resgate. Sobre esta recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor.

Para efeitos de cálculo da comissão de resgate as unidades de participação subscritas em primeiro lugar serão consideradas para efeitos de resgate (método FIFO - *First In First Out*).

Como posso apresentar queixa?

A Caixa Gestão de Ativos dispõe de um órgão de estrutura que recebe, analisa e dá resposta às reclamações, sendo a informação relativa à sua gestão consultável na área Institucional relativa a Informações aos Clientes, em www.caixagestaodeativos.pt. Tal não prejudica a possibilidade de reclamação para a entidade supervisora Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), acedendo à Área do Investidor em www.cmvm.pt.

Para apresentar a sua sugestão ou caso tenha alguma reclamação relativa ao produto, dispõe das seguintes opções:

- Correio para: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., Av. João XXI, 63, 1000-300, Lisboa;
- Através de e-mail dirigido a: cxa@cgd.pt;
- No Livro de Reclamações Eletrónico: www.livroreclamacoes.pt;

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

Outras informações relevantes

Entidades Comercializadoras: Caixa Geral de Depósitos S.A., através da sua rede de agências, no serviço Caixadirecta através da linha telefónica (217 900 790, chamada para a rede fixa nacional) e no serviço Caixadirecta On-line através da Internet em www.cgd.pt. BEST- Banco Electrónico de Serviço Total, S.A., através da banca telefónica (218 505 775, chamada para a rede fixa nacional) e da Internet em www.bancobest.pt.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Documento Único, os relatórios e contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios de comercialização do Fundo, acima indicados, e no sítio de internet da Caixa Gestão de Ativos em www.caixagestaodeativos.pt, podendo ser solicitadas de forma gratuita, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em www.cmvm.pt. Este documento será revisto sempre que se justifique.

É possível aceder aos últimos 10 anos de dados históricos do produto e aos cenários de desempenho passado em www.cgd.pt/Site/CXA/Caixa-gestao-ativos/Wealth-Management/Documents/clientes_site_FIA.pdf.

O produto encontra-se sujeito ao regime fiscal português em matéria de tributação.

A entidade responsável pela gestão adota práticas remuneratórias de acordo com o previsto na subsecção III, secção I do Capítulo IV do Título III do Regime de Gestão dos Ativos, e de acordo com as Orientações da *European Securities and Markets Authority* denominadas *Guidelines on sound remuneration under the UCITS Directive and AIFMD*. As práticas remuneratórias são consentâneas com uma gestão sã e prudente e com o alinhamento dos interesses da entidade responsável pela gestão e dos participantes. A Política de Remuneração encontra-se disponível para consulta na secção institucional do sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos.

Auditor: BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., Avenida da República, nº 50 - 10º, 1069-211 Lisboa.

A Caixa Gestão de Ativos 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 Documento Único do Fundo.