

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
Retail Properties – 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: Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado; **Produtor:** Carregosa – SGOIC S.A.; **ISIN:** PTAICJIM0013; **Website:** www.carregosafundamentos.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:** 30/04/2025.

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

Em que consiste este produto?

Tipo: O Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (doravante “Fundo”) é um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, de subscrição pública, 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 (UP) 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 e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes.

O Fundo terá como principais áreas de atuação o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa e a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto.

Limites contratuais ao 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.

Limites legais ao 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.

O Fundo 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 poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus ativos.

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 anos.

Tipo de investidor não profissional ao qual 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 do Fundo (18/02/2028).

Prestações: 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 sociedade gestora pode optar por distribuir um montante superior. Se o endividamento bancário for superior a 5% do ativo líquido, o valor semestral a distribuir estará limitado a 0,50€ por UP. A periodicidade da distribuição dos resultados é semestral.

Condições de subscrição e transmissão ou oneração: Com exceção da subscrição inicial na respetiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. O preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efetuada a respetiva liquidação.

financeira. Assim, a subscrição é realizada a preço desconhecido, devendo o auditor do OIC emitir parecer sobre o preço fixado.

Custos de subscrição: Na subscrição inicial de capital não houve lugar a qualquer comissão de subscrição. Nas subscrições subsequentes, por via de aumentos de capital, foram aplicadas comissões de subscrição aos novos Participantes (1,75% no primeiro aumento de capital e 2% no segundo).

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 18/02/2013. Classificamos o Fundo na categoria 3, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), em que 3 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 stress	Valor que poderá receber após	8 290 €	8 206 €	7 732 €
	Retorno médio anual	-17,10%	-6,38%	-5,01%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após	10 030 €	10 897 €	12 004 €
	Retorno médio anual	0,30%	2,90%	3,72%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após	10 666 €	12 115 €	13 761 €
	Retorno médio anual	6,66%	6,61%	6,59%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após	11 313 €	13 433 €	15 732 €
	Retorno médio anual	13,13%	10,34%	9,49%

■ 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)
Cenários		
Total dos Custos €	371,07€	742,14€
Impacto no retorno anual (RIY)	1,484%	1,484%

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.

Custos pontuais	Custos de entrada	0%	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
	Custos de saída	0%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0%	O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)
	Outros custos correntes	1,163%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,321%	O impacto da comissão desempenho. Cobramos-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	Juros transitados	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 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 (Área do investidor/Reclamações) e/ou da entidade comercializadora.

Outras informações relevantes

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como a informação e documentação adicional sobre o Fundo, que se encontram disponíveis junto da sociedade gestora, do Banco Depositário ou em 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: 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.

Entidade responsável pela gestão: Carregosa – SGOIC, S.A., com sede na Avenida da Boavista 1057 4100-129 Porto – Telefone 220105790 – 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.

Entidade responsável pela admissão à negociação das UP: Euronext Access, sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon.

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.