

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID

(Código ISIN: PTFDDAHM0004)

Este Fundo é gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., integrada no Grupo Fidelidade

OBJETIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de médio a longo prazo, uma valorização crescente de capital, através do investimento num conjunto diversificado de ativos imobiliários procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.

Política de Investimento

Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como frações autónomas ou edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários. Os investimentos imobiliários a realizar pelo Fundo incidirão preferencialmente na aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns ou indústria.

Acessoriamente, o Fundo poderá investir em participações em outros fundos de Investimento Imobiliário e em Sociedades Imobiliárias, bem como em numerário, depósitos bancários, bem como certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

A entidade responsável pela gestão do Fundo identifica, avalia e gere, no curto, médio e longo prazo, os riscos relativos a qualquer acontecimento ou condição de natureza ambiental, social e de governação com impacto direto nos investimentos realizados e tem em conta os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, no âmbito dos seus deveres de diligência.

Limites de investimento

A composição do património do Fundo respeitará os limites legais vigentes em cada momento, concretamente os seguintes:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 do ativo total do Fundo;
- O valor dos imóveis não pode representar menos de 1/3 do ativo total do Fundo;
- O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;

- O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo;
- O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo quando a contraparte ou contrapartes sejam as entidades previstas nas alíneas a) a h) do n.º 1 do artigo 147.º da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro ou 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;
- As participações em Sociedades Imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do Fundo;
- O Fundo só pode investir em imóveis localizados em Estados Membros ou em países membros da OCDE, não podendo os investimentos em imóveis localizados fora da União Europeia representar mais de 25% do seu ativo total.

Limites de endividamento

O Fundo pode endividar-se até um limite de 25% do seu ativo total.

Rendimentos

Os rendimentos do Fundo são parcialmente distribuíveis, desde que assegurada a liquidez, solvabilidade e solidez financeira do Fundo. Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo são determinados em função dos rendimentos líquidos deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos Participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A periodicidade da distribuição será anual, sendo os rendimentos pagos no dia 01 de outubro de cada ano, ou, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente seguinte, por crédito nas contas dos participantes.

O rendimento distribuído poderá ser reaplicado, isento de comissões de subscrição, até ao limite do seu valor de modo a dar um número inteiro de unidades de participação subscritas, ficando o valor remanescente do rendimento na respetiva conta à ordem.

Cobertura de risco

A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do Fundo, podendo ter impacto sobre o seu perfil de risco, nomeadamente quando essas técnicas são utilizadas para obter, aumentar ou reduzir a exposição aos ativos subjacentes.

Condições de subscrição

Os pedidos de subscrição serão recebidos todos os dias úteis até às 16h30m, hora de Portugal continental, nos canais de comercialização das entidades comercializadoras do Fundo. O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição será o valor conhecido e divulgado, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, no dia útil seguinte ao dia do pedido de subscrição, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, realizando-se, portanto, o pedido de subscrição a preço desconhecido.

O número mínimo de unidades de participação do Fundo a subscrever é o correspondente ao montante de 1.000 (mil) Euros, arredondado por defeito ao maior número inteiro de unidades de participação do Fundo, caso se trate da subscrição inicial e ao valor de duas unidades de participação nas subscrições subsequentes.

Para montantes de subscrição inferiores ou iguais a 1.000.000 (um milhão) Euros será cobrada uma comissão de subscrição de 1%. As subscrições superiores a 1.000.000 (um milhão) Euros encontram-se isentas de comissão de subscrição.

Condições de resgate

As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, sendo que os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m do dia 14 do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 do mês de maio, ou dia útil subsequente, caso este não o seja. Os pedidos apresentados

após as 16h30m do dia 14 do mês de novembro serão agendados para o dia 15 do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m do dia 14 do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja. Os pedidos apresentados após as 16h30m do dia 14 do mês de maio serão agendados para o dia 15 do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

Consequentemente, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido, tendo o Participante de aguardar 6 (seis) meses para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o pedido de resgate e 5 (cinco) dias adicionais pelo crédito na sua conta, continuando no período de 6 (seis) meses exposto ao risco do Fundo.

No ato do resgate das unidades de participação será cobrada, através da entidade comercializadora, uma comissão cuja percentagem variará em função dos seguintes prazos;

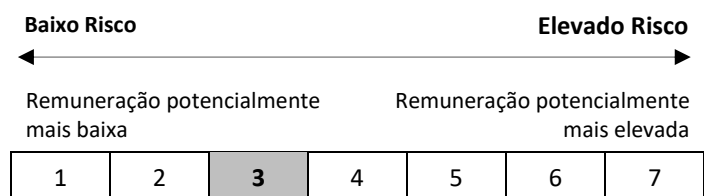
- 2% para período de permanência igual a 1 (um) ano;
- 1% para período de permanência superior a 1 (um) ano e inferior ou igual a 3 (três) anos.
- Para períodos de permanência superiores a 3 (três) anos não serão cobradas comissões de resgate.

Período mínimo de investimento

O Fundo destina-se a investidores 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 3 (três) anos.

Recomendação: este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 3 (três) 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.
- A categoria de risco indicada deriva da política de investimento adotada pelo Fundo, essencialmente sujeita ao risco específico do investimento no mercado imobiliário.

Riscos Materiais

Consideram-se como riscos materialmente relevantes aqueles que podem implicar uma desvalorização acentuada do Fundo.

Tendo em conta a política de investimento definida e os critérios de diversificação utilizados, consideram-se ter relevância material os seguintes riscos:

- Riscos inerentes ao mercado imobiliário: o Fundo está sujeito ao risco de variação dos preços dos imóveis que integram a sua carteira, o que se poderá refletir no valor das unidades de participação;
- Risco de arrendamento: o Fundo está sujeito ao risco de desocupação dos imóveis, variação do valor da renda do

- imóvel, bem como da qualidade dos inquilinos, o que se pode repercutir no valor das unidades de participação;
- **Riscos de liquidez:** os ativos objeto do investimento são suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentar um nível reduzido de liquidez.

- **Riscos operacionais:** o Fundo está exposto ao risco de perdas resultantes de erro humano, falhas de sistema ou da errónea valorização dos ativos subjacentes.

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 imputáveis diretamente aos Participantes ⁽¹⁾	
Encargos de subscrição ⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Subscrições iguais ou inferiores a 1.000.000 (um milhão) Euros: 1% • Subscrições superiores a 1.000.000 (um milhão) Euros: 0%
Encargos de resgate	<ul style="list-style-type: none"> • Período de permanência igual a 1 (um) ano: 2% • Período de permanência superior a 1 (um) ano e inferior ou igual a 3 (três) anos: 1% • Período de permanência superior a 3 (três) anos: 0%

Encargos imputáveis diretamente ao Fundo ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes ⁽¹⁾	1,1995%

⁽¹⁾ Valor calculado com referência a 31 de dezembro de 2021

Comissões de subscrição e de resgate

Os valores apresentados correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

Taxa de encargos correntes

O valor apresentado foi calculado com referência a 31 de dezembro de 2021, sendo que este valor poderá variar de ano para ano. Este valor exclui os 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 prospeto do Fundo, disponível em www.cmvm.pt

⁽¹⁾ Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento. Aos valores apresentados aplica-se Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

⁽²⁾ De acordo com o disposto no n.º 4, n.º 5 e n.º 6 do art.º 139º do RGOIC, as comissões de subscrição constituem uma receita do Fundo e reverterem na sua totalidade para as entidades comercializadoras.

RENDIBILIDADES HISTÓRICAS

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

Os valores de rentabilidade são apresentados após a dedução dos encargos cobrados ao Fundo.

O Fundo iniciou a sua atividade como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular em 22 de dezembro de 1993. A 4 de maio de 2020, o Fundo foi transformado em fundo de investimento imobiliário aberto.

As rentabilidades apresentadas deverão ser analisadas considerando a realidade passada de fundo fechado.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
-	0,43%	-3,50%	-0,19%	3,06%	-1,88%	-6,07%	8,48%	2,99%	3,36%	0,16%	3,50%

A moeda de referência para o cálculo das rendibilidades apresentadas foi o Euro.

INFORMAÇÕES PRÁTICAS

- A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do Fundo junto dos investidores, em regime de não exclusividade, é o BANCO INVEST, S.A., através dos seus balcões, por via telefónica (800 200 160) e Internet (www.bancoinvest.pt).
- Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Prospeto, os Relatórios e Contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios de comercialização do Fundo acima indicados, nas instalações da Sociedade Gestora no Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa, bem como no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt). Estas informações serão igualmente enviadas sem encargos aos participantes que assim o requeiram.
- A Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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 e do regulamento de gestão do Fundo.
- A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.
- **Entidade responsável pela gestão:**
Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Sede: Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa
Telefone: 213 401 787
E-mail: fsg@fidelidade.pt
www.fidreim.com
- **Depositário**
BANCO INVEST, S.A.
Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 11º Andar, 1070-101 Lisboa
Telefone: 800 200 160
E-mail: apoiocliente@bancoinvest.pt
www.bancoinvest.pt
- **Auditor:**
BDO & Associados, SROC, Lda.
Sede: Avenida da República, n.º 50, 10.º Andar, 1069-211, Lisboa
Telefone 217 990 420
<http://www.bdo.pt>

O Fundo foi constituído em 22 de dezembro de 1993, como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, tendo sido transformado em Fundo de Investimento Imobiliário Aberto a 4 de maio de 2020. O Fundo tem duração indeterminada.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.

A Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 13 de maio de 2022.