

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

FINALIDADE

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores 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. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

PRODUTO

Nome	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (FIA IMOFID)
Identificador	Código ISIN: PTFDDAHM0004
Produtor	Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Fidelidade SGOIC), que se encontra autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM.
Contactos do Produtor	www.fidelidadesociedadegestora.pt Para mais informações ligue +351 21 340 17 87 ou por email fsg@fidelidade.pt
Autoridade Competente	Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) é a responsável pela supervisão da Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental.
Autorização	Este PRIIP está autorizado em Portugal.
Data de Produção/Revisão do Documento de Informação Fundamental	31 de outubro de 2023

ADVERTÊNCIA

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

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

Tipo

O Fundo qualifica-se como um organismo de investimento coletivo aberto, expresso em Unidades de Participação (“UP”), cujas características estão refletidas neste DIF e no prospeto, sendo qualificado como PRIIP (Packaged Retail Investment Products) ou Pacote de Produtos de Investimento de Retalho, nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento coletivo de capitais obtidos juntos de investidores, cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos e à prossecução do exclusivo interesse dos participantes. O Fundo visa 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.

O Fundo investe 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. O Fundo dá primazia a investimentos imobiliários relativos a aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns ou indústria.

Acessoriamente, o Fundo poderá investir em participações de outros fundos de Investimento Imobiliário, em Sociedades Imobiliárias, bem como em numerário, depósitos bancários, 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 composição do património do Fundo terá de cumprir as seguintes regras: A) O Fundo pode deter unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total; B) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do Fundo; C) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo; D) O valor dos imóveis arrendados, ou de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% (dez por cento) do ativo total do Fundo. E) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% (vinte por cento) do ativo total do Fundo quando a contraparte ou contrapartes sejam 1) promotores da sociedade de investimento coletivo, 2) a própria Sociedade Gestora, 3) sociedade de investimento coletivo heterogerida; 4) as entidades que detenham participações superiores a 10 /prct. do capital social ou dos direitos de voto da própria ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida; 5) 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; 6) 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 /prct. do capital social ou dos direitos de voto; 7) o depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas 4) a 6); 8) os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores. F) O Fundo só poderá investir em imóveis localizados em Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do Fundo. G) O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.

Sustentabilidade: Os investimentos subjacentes a este produto financeiro ainda não tem em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental e/ou social, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia. Todavia, a gestão do património imobiliário do fundo tem em conta os riscos relativos a qualquer acontecimento ou condição de natureza ambiental, social e de governação com impacto direto nos investimentos realizados e, bem assim, os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

Distribuição: O fundo procede à distribuição de rendimentos anualmente, ocorrendo a sua realização no dia 01 de outubro de cada ano, ou no dia útil imediatamente seguinte, se não for um dia útil, por crédito nas contas dos participantes. A entidade responsável pela gestão poderá, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos do Fundo, tendo sempre presente os interesses dos participantes.

Subscrição: Os pedidos de subscrição, de periodicidade diária, ocorre nos dias úteis até às 16h30m, hora de Portugal continental, nos canais de comercialização das entidades comercializadoras, serão processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do pedido, pelo que os pedidos são efetuados a preço desconhecido. O valor mínimo de subscrição inicial é de € 1.000 (mil euros) e o valor mínimo dos reforços subsequentes corresponde ao valor de duas unidades de participação.

O número mínimo de unidades de participação do Fundo a subscrever é o correspondente ao montante de 1.000 (mil) Euros na subscrição inicial e ao valor de 2 (duas) unidades de participação nas subscrições subsequentes.

Haverá lugar a uma comissão de subscrição de 1% para subscrições iguais ou inferiores a € 1.000.000,00 (um milhão de euros), não sendo cobrada comissão de subscrição relativamente a montantes superiores a € 1.000.000,00 (um milhão de euros).

Resgate: As condições de resgate são detalhadas na secção *infra* “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 prospeto, 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 Fundo recorreu a alavancagem em 16,8% do ativo, pelo que, um aumento exponencial das taxas de juro poderá afetar os resultados.

O banco depositário deste produto é o Banco Invest, S.A.

Tipo de investidor não profissional a que se destina

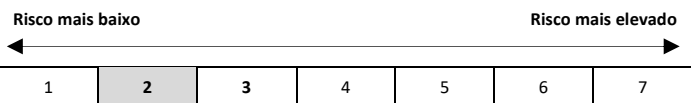
O Fundo destina-se a investidores não profissionais (e também a investidores profissionais e contrapartes elegíveis), que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no médio prazo e, como tal, estejam na disposição de imobilizar as suas poupanças por um período mínimo recomendado de 3 (três) anos, e que, no mínimo, tenham conhecimentos financeiros básicos. O Fundo destina-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário e com capacidade para compreender o produto e o seu perfil de risco/rendibilidade, por forma a tomar uma decisão de investimento informada com base na informação disponível no DIF e no Prospeto do Fundo.

Prazo

O fundo tem duração indeterminada. O período de detenção recomendado do produto é de 3 (três) anos. Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao recomendado.

QUAIS SÃO OS RISCOS E QUAL PODERÁ SER O MEU RETORNO?

Indicador Sumário de Risco



O indicador sumário de risco pressupõe que o produto é detido durante 3 anos. Poderá não conseguir resgatar facilmente o produto ou poderá ter de o resgatar a um preço que afete significativamente o montante a receber.

O Indicador Sumário de Risco (ISR) constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras futuras, em virtude de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo lhe pagar.

Classificamos este produto na categoria 2, numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. Mediante o desempenho passado e para o horizonte temporal recomendado, este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na capacidade para pagar a sua retribuição. Esta categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.

Há outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR, em especial: 1) Risco de Conflito de Interesses – Este produto poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesses, designadamente com entidades vinculadas, pois o fundo poderá efetuar investimentos/negócios nos quais alguma entidade do grupo Fidelidade faça parte. A Fidelidade SGOIC dispõe de uma política de Conflitos de Interesse que define regras e procedimentos concretos para comunicação, registo, avaliação e resolução desses conflitos, que garantem a prevalência do interesse dos Clientes sobre quaisquer outros, bem como a proibição de favorecimento de determinados Clientes em detrimento de outros;

2) Riscos jurídicos e fiscais – alterações da lei que possam implicar consequências na rentabilidade dos produtos.

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

As condições de resgate são detalhadas na secção *infra* "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

Cenários de Desempenho

Os cenários apresentados refletem alguns dos resultados possíveis, com base no desempenho recente do mercado financeiro.

O desempenho real pode, eventualmente, ser inferior.

- Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor.
- 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.
- Os cenários desfavoráveis, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho ao longo dos últimos 10 (dez) anos. Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro baseados na experiência do passado sobre a forma como varia o valor deste investimento, e não constituem um indicador exato. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. Este tipo de cenários tem como base um investimento de 10 000€ nos próximos 3 anos. Pode compará-los com os cenários de outros produtos.
- O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.
- Este produto não pode ser facilmente resgatado. Se sair do investimento antes do final do período recomendado (3 anos) terá de pagar custos adicionais. Para mais informações consulte a secção *infra* "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

Período de detenção recomendado: 3 anos

Exemplo de Investimento: 10000 €

Cenários de Sobrevivência

		Se sair após 1 ano	Se sair após 3 anos
Mínimo	Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento		
Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	8.141 €	8.747 €
	Retorno Médio Anual	-18,6%	-4,4%
Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9.485 €	9.249 €
	Retorno Médio Anual	-5,1%	-2,6%
Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9.932 €	10.621 €
	Retorno Médio Anual	-0,7%	2,0%
Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.186 €	11.456 €
	Retorno Médio Anual	1,9%	4,6%

Este quadro mostra o montante que pode receber após 3 anos (período de detenção recomendado), em diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000€ (sem investimentos periódicos subsequentes).

Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o valor que obterá. A Fidelidade SGOIC não assume qualquer responsabilidade pelas consequências decorrentes de eventuais alterações do regime fiscal português atualmente em vigor.

Cenário Desfavorável: Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre novembro de 2014 e novembro 2017;

Cenário Moderado: Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre outubro de 2013 e outubro 2023;

Cenário Favorável: Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre março de 2017 e março de 2020.

Este produto não pode ser facilmente resgatado. Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder parte ou totalidade do seu investimento. Se sair do investimento antes do final do período recomendado terá de pagar custos adicionais. Para mais informações consulte a secção *infra* "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

O QUE SUCEDE SE O FIIA IMOFID NÃO PUDER PAGAR?

O produto contratado não beneficia de qualquer sistema de garantia ou indemnização de investidores. Se o Fundo for incapaz de efetuar pagamentos ou entrar numa situação de insolvência, qualquer pagamento devido poderá ser atrasado ou, no limite, o Cliente incorrerá nas respetivas perdas sem qualquer compensação ou reembolso de valores já pagos, sem prejuízo da previsão de serem ressarcidos pela entidade responsável pela gestão os prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos (i) no processo de valorização do património do Fundo, (ii) no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação, (iii) na realização de operações por conta do Fundo ou (iv) na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas, sempre que se verifiquem as condições identificadas no ponto 1.6. do Capítulo IV do Regulamento/Prospecto do Fundo (consultar prospecto na secção "Outras informações Relevantes" do presente documento).

QUAIS SÃO OS CUSTOS?

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.

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, custos correntes e os custos acessórios. 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.

Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes que são retirados 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. Os valores apresentados são estimativas, podendo alterar-se no futuro. Assumimos o seguinte:

- O produto tem o desempenho no cenário moderado.

- São investidos € 10.000,00 (dez mil euros)

Exemplo de Investimento: 10000 € Custos	Se sair após 1 ano	Se sair após 3 anos
Custos totais	572 €	905 €
Impacto dos custos anuais ⁽¹⁾	5,7%	3,0%

(1) Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se sair no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 5,3% antes de custos e 1,5% depois de custos.

Composição dos custos

O quadro a seguir indica:

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

Custos pontuais de entrada ou saída		Se sair após 3 anos
Custos de entrada ⁽²⁾	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento.	1,0%
Custos de saída	O impacto dos custos de saída do seu investimento no fim do período de detenção recomendado.	0,0%
Custos recorrentes [cobrados anualmente]		
Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos ativos que compõem a carteira.	1,2%
Custos de transação	O impacto dos custos de comprarmos ou vendermos investimentos subjacentes ao produto.	1,4%
Custos Acessórios cobrados em condições específicas		
Comissões de desempenho e juros transitados	Não existe comissão de desempenho para este produto, nem de juros transitados.	0,0%

Este valor (custos de entrada) pressupõe subscrição igual ou inferior a 1.000.000,00 (um milhão de euros), uma vez que subscrições superiores a este montante não dão lugar a cobrança de comissão de subscrição, sendo neste ponto nulo o impacto no retorno anual.

NOTA: sobre as comissões incide Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor.

POR QUANTO TEMPO DEVO MANTER O PRIIP? E POSSO FAZER MOBILIZAÇÕES ANTECIPADAS DE CAPITAL?

Recomendação: este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 3 (três) anos. O Fundo destina-se a investidores que assumam uma perspectiva 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, período este que se pretende adequar à segurança, rentabilidade e liquidez dos ativos imobiliários.

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) a 12 (doze) 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 nesse período exposto ao risco do Fundo.

No ato do resgate das unidades de participação, o montante a pagar ao participante corresponde ao valor das unidades de participação deduzido de uma comissão cuja percentagem variará em função dos seguintes prazos de detenção das respetivas unidades de participação:

Para um período de permanência igual a 1 (um) ano: 2% (sobre esta comissão recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor);

Para período de permanência superior a 1 (um) ano e inferior ou igual a 3 (três) anos: 1% (sobre esta comissão recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor);

Para períodos de permanência superiores a 3 (três) anos não serão cobradas comissões.

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

Poderão ser apresentadas reclamações relativamente ao Fundo e à entidade responsável pela gestão do Fundo ou da pessoa que lhe prestar consultoria por correio e/ou pessoalmente, através do endereço Largo do Chiado, n.º 8, 1.º andar, 1249-125 Lisboa, bem como através de quaisquer meios de comunicação eletrónica para o endereço de e-mail fsg@fidelidade.pt ou através do número (+351) 213 401 787. O investidor poderá ainda apresentar reclamações junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários através do website www.cmvm.pt ou através da linha verde 800 205 339.

As reclamações relativas à comercialização do Fundo deverão ser apresentadas junto da entidade comercializadora.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Entidade Comercializadora: O Fundo é comercializado, em regime de não exclusividade, em todos os balcões do Banco Invest, S.A.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo de forma gratuita na língua portuguesa 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, e no sítio de internet da Fidelidade SGOIC em <http://www.fidelidadesociedadegestora.pt>, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em www.cmvm.pt. Os referidos documentos podem ser enviados, sem encargos, aos investidores que os solicitem.

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

É possível aceder aos últimos 10 anos de dados históricos do produto e aos cenários de desempenho passado em www.fidelidadesociedadegestora.pt

Banco Depositário: Banco Invest, S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1 – 11.º Andar, 1070-101 Lisboa

Auditor: BDO & Associados, SROC, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50 – 1.º andar, 1069-211 Lisboa.

O detalhe da Política de Remunerações encontra-se disponível em: https://www.fidelidadesociedadegestora.pt/FSGF_SiteCorporativoFSG_UI/DocumentsRelatorios.aspx

Prospeto: https://www.fidelidadesociedadegestora.pt/FSGF_SiteCorporativoFSG_UI/DocumentsRelatorios.aspx

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, inexasas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto do Fundo.

Este documento será revisto sempre que se justifique.