

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este Organismo de Investimento Imobiliário (OII), denominado "Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfólio Imobiliário". Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento neste OII. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

FUNDO ABERTO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - AF PORTFOLIO IMOBILIÁRIO

(CÓDIGO ISIN: PTYAIRHM0000)

Este OII é gerido pela Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. que integra o Grupo Millenniumbcp

OBJETIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O OII tem por objetivo realizar investimentos, predominantemente no espaço nacional e em áreas urbanas, privilegiando a aquisição de imóveis arrendados, que maximizem o valor das unidades de participação que o compõem, sem comprometer adequadas condições de liquidez. Trata-se de um OII de capitalização, pelo que os seus rendimentos serão reinvestidos.

Principais Ativos Elegíveis

Prédios urbanos ou frações autónomas destes, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário abertos.

Principais Limites de Investimento

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 do ativo total do OII. O valor dos imóveis não pode representar menos de 1/3 do ativo total do OII. O valor de um ativo imobiliário não pode representar mais de 1/5 do ativo total do OII. O valor dos imóveis arrendados não pode representar menos de 1/10 do ativo total do OII. O OII só pode investir em imóveis localizados na UE e na OCDE. Os investimentos realizados fora da UE não podem representar mais de 1/4 do ativo total do OII.

Limites Máximos de Endividamento

O endividamento não pode representar mais de 1/4 do ativo total do OII.

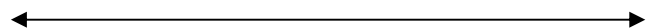
Técnicas de Cobertura de Risco

A Entidade Responsável Pela Gestão não detém instrumentos financeiros derivados, mas não está impedida de os vir a deter para cobertura de um eventual risco patrimonial do OII. Uma estratégia de cobertura passa pela contratação de um derivado financeiro, com o propósito de reduzir ou eliminar o risco de investimento do ativo subjacente.

PERFIL DE RISCO E DE REMUNERAÇÃO

Remuneração potencialmente mais baixa

Remuneração potencialmente mais alta



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

O indicador sintético de risco e de remuneração do OII obtém-se mediante o cálculo da volatilidade histórica dos últimos cinco anos. Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo. O perfil de risco aqui indicado não é fixo, podendo variar ao longo do tempo. O perfil de risco mais baixo não significa que se trate de um investimento isento de risco. O OII não tem, nem rendimento, nem capital, garantido.

Condições de Subscrição

Os pedidos de subscrição podem ser apresentados a qualquer momento, muito embora o processamento ocorra, apenas, no dia útil subsequente. A quantidade mínima de unidades de participação passível de subscrição é aquela que mais se aproxime de um valor de investimento de 5.000 euros.

Condições de Resgate

Os pedidos de resgate podem ser apresentados a qualquer momento, mas o seu processamento fica sujeito, entre outras, às seguintes principais regras e condições: os resgates serão processados com um intervalo de 12 meses, entre si (período de resgate); os resgates serão processados a 5 de fevereiro de cada ano (janela de resgate); os resgates para serem processados em determinada "janela de resgate" têm que a anteceder em, pelo menos, 6 meses (período de antecedência), sob pena de só serem processados na "janela de resgate" seguinte.

Perfil do Investidor

Investidor com situação patrimonial estável, com capacidade para investir a longo prazo e interessado em investir no mercado imobiliário.

Recomendação

Este OII pode não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu capital antes de decorrido um período mínimo de 5 (cinco) anos, contado sobre a data do investimento.

Riscos Materialmente Relevantes

Risco de mercado: a ocorrência e persistência de condições económicas adversas acabam por ter impacto no mercado imobiliário, provocando a diminuição do valor de mercado dos ativos que integram a carteira do Fundo.

Risco de crédito: a falta do pagamento de rendas constitui a forma mais comumente assumida pelo risco de crédito.

Risco de liquidez: dificuldade de venda e/ou dificuldade de arrendamento de imóveis induzem risco de liquidez.

Risco Fiscal: a alteração adversa do regime fiscal em vigor implicará, provavelmente, uma variação desfavorável do capital investido.

ENCARGOS

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do OII, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

| Encargos cobrados ao investidor antes ou depois do investimento | | | |
|---|------|-------------|-----------------------|
| Subscrição | 2,0% | até | € 100 mil |
| | 1,0% | entre | € 100 mil e € 250 mil |
| | 0,5% | entre | € 250 mil e € 500 mil |
| | 0,0% | acima de | € 500 mil |
| Resgate | 5,0% | até | 1 ano |
| | 4,0% | até | 2 anos |
| | 3,0% | até | 3 anos |
| | 2,0% | até | 4 anos |
| | 1,0% | até | 5 anos |
| | 0,0% | a partir do | 5º ano |
| 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. | | | |
| Encargos cobrados ao OII ao longo do ano | | | |
| Taxa de Encargos Correntes | | | 1,3366% |

Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto da Entidade Comercializadora.

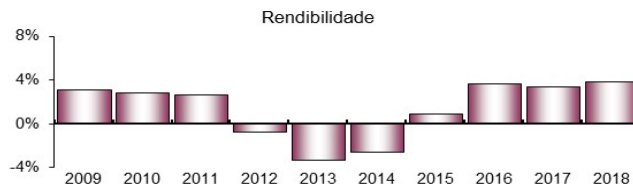
A Taxa de Encargos Correntes (TEC) refere-se ao ano que terminou em 31 de dezembro de 2018. O valor pode variar de ano para ano. Trata-se de um valor que exclui, nomeadamente:

- comissão de gestão variável;

- comissão de transação, exceto no caso de encargos de subscrição e resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição e resgate de unidades de participação de outro organismo de investimento coletivo.

Para mais informações sobre encargos consulte, por favor, o Prospeto do OII, disponível em <http://www.cmvm.pt>

RENTABILIDADES HISTÓRICAS



Estas rentabilidades não têm em conta comissões de subscrição ou resgate, eventualmente, devidas.

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

O OII foi constituído em 03-11-1991.

| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 3,15% | 2,83% | 2,70% | -0,70% | -3,27% | -2,57% | 0,96% | 3,70% | 3,44% | 3,88% |

INFORMAÇÕES PRÁTICAS

As unidades de participação são comercializadas e o seu valor estará disponível em todas as sucursais do Banco Comercial Português, S.A..

A Entidade Responsável Pela Gestão: (i) elabora, mantém atualizado e publica o Prospeto e o IFI do OII, bem como todas as alterações neles introduzidas e (ii) elabora o Relatório e Contas anual e o Relatório e Contas semestral que publica juntamente com os respetivos Relatórios do Auditor, no primeiro caso até final de abril, no segundo caso até final de agosto. Estes documentos são publicados no sítio <http://www.cmvm.pt> sem prejuízo de a Entidade Responsável Pela Gestão estar disponível para facultar, gratuitamente, a qualquer Participante que o solicite, uma cópia em papel dos referidos documentos.

A Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 do OII.

A legislação fiscal portuguesa pode ter impacto na situação fiscal pessoal do Participante.

Entidade Responsável Pela Gestão: Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. Prof. Dr. Cavaco Silva, Tagus Park, Edifício 3, 2744-256 Porto Salvo, tel. 21 113 1612.

Depositário: Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, 28, 4000-295 Porto, tel. 22 207 2450.

Auditor: BDO & Associados - SROC, Lda, com sede na Avenida da República, 50, 10º, 1069-211 Lisboa, tel. 21 799 0420

O OII está autorizado em Portugal, encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, tendo sido constituído, a 3 de novembro de 1991, com duração indeterminada.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 2 de maio de 2019.