

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 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

Organismo de Investimento Coletivo denominado “AF PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto”. **ISIN do Produto:** PTYAIRHM0000. **SGOIC (Produtor):** Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a SGOIC integra o Grupo Banco Comercial Português). **Sítio Web e telefone do Produtor:** www.interfundos.pt / 21 113 16 12. **Nome da Autoridade Competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO

Tipo: Fundo de Investimento Imobiliário, Aberto e de Capitalização.

Prazo: Duração indeterminada.

Objetivos: Realização de 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.

Classes de ativos passíveis de investimento: prédios urbanos e frações autónomas, sociedades imobiliárias cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos sob gestão e liquidez (depósitos bancários suscetíveis de mobilização a qualquer momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário e do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses).

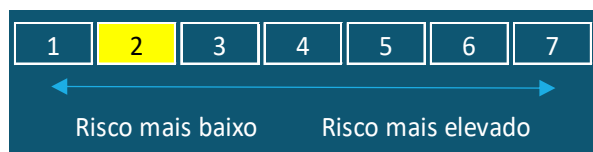
Tipo de investidor não profissional ao qual se destina

Investidores com conhecimentos financeiros básicos e com situação patrimonial estável, com capacidade para investir a longo prazo e que procurem diversificar o seu património captando o potencial de rendibilidade do mercado imobiliário.

Depositário: Banco Comercial Português, S.A.

QUAIS SÃO OS RISCOS E QUAL PODERÁ SER O MEU RETORNO

Risco (Indicador de)



! O indicador de risco pressupõe que o produto é detido por 5 anos e 1 dia.

O Indicador Sumário de Risco (SRI) constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos e sobre a probabilidade de sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações no mercado.

Classificamos este produto na classe de risco **2**, numa escala de 1 a 7, tendo sido ponderados os seguintes riscos:

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.

Desempenho (Cenários de)

Período de detenção recomendado: 5 anos e 1 dia Exemplo de investimento: 10.000 €		Se sair após 1 ano	Se sair após 3 anos	Se sair após 5 anos
Cenários				
<i>Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.</i>				
Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 198	8 977	8 756
	Retorno médio anual*	-8,0%	-10,2%	-12,4%
Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 291	9 250	9 206
	Retorno médio anual*	-7,1%	-7,5%	-7,9%
Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 526	9 971	10 432
	Retorno médio anual*	-4,7%	-0,3%	4,3%
Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 767	10 746	11 818
	Retorno médio anual*	-2,3%	7,5%	18,2%

** os valores e rendibilidades apresentados não incorporam a fiscalidade, em cada momento em vigor.*

Os valores apresentados no quadro acima, incluem todos os custos do próprio produto. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o valor que obterá. 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. O cenário desfavorável, o cenário moderado e o cenário favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto. O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas. Foram assumidas as seguintes taxas anuais de rendibilidade (-1%) para o cenário de stress, (0%) para o cenário desfavorável, (2,5%) para o cenário moderado e (5%) para o cenário favorável.

O QUE SUCEDE SE O “AF PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto” NÃO PUDE PAGAR

Este produto não dispõe de qualquer garantia de capital ou rendimento, estando sujeito à volatilidade dos ativos que integram a sua carteira. O investimento pode implicar perda de capital e não, apenas, de rendimento.

QUAIS SÃO OS CUSTOS

Custos ao longo do tempo

Os montantes apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de detenção.

Assumimos o seguinte: (i) investimento inicial de 10 000,00 euros; (ii) rendibilidade anual de 0% correspondente ao cenário de desempenho “Desfavorável”; e (iii) os valores apresentados não incluem a fiscalidade aplicável.

Investimento (euros):	(euros)		
10.000	Se resgate 1º ano	Se resgate 3º ano	Se resgate 5º ano
CUSTOS TOTAIS	837,8	709,2	875,4

Composição dos custos

O quadro seguinte indica o impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado (5 anos e 1 dia)

Composição dos custos		Investimento (euros): 10.000	Impacto no retorno anual	(euros) Se resgate 5º ano
Custos pontuais	Custos de entrada	Comissão de subscrição	2,00%	200,0
	Custos de saída	Comissão de resgate	0,00%	0,0
Custos recorrentes		Comissão de gestão	1,15%	561,9
		Comissão de depósito	0,10%	49,9
		Outros custos recorrentes (taxa supervisão, auditoria, custos avaliação e outros)	0,13%	63,6
CUSTOS TOTAIS				875,4

PERÍODO DE DETENÇÃO RECOMENDADO

O prazo de investimento recomendado terá um horizonte temporal mínimo de 5 anos e 1 dia.

Posso fazer mobilizações antecipadas de capital

Podem ser apresentados pedidos de resgate a qualquer momento, ficando o seu processamento sujeito às seguintes principais regras e condições: os resgates serão processados com um intervalo de 12 meses, entre si, mais concretamente, a 5 de fevereiro de cada ano (data de resgate); os resgates para serem processados em determinada "data de resgate" têm que a anteceder em, pelo menos, 6 meses (período de antecedência), sob pena de só serem processados na "data de resgate" seguinte; entre a apresentação do pedido de resgate e o seu efetivo pagamento podem decorrer 15 meses, dado que a sociedade gestora dispõe de um prazo de 3 meses para proceder ao pagamento dos pedidos de resgate processados.

Sobre os resgates processados poderá incidir uma comissão de resgate, variável (entre 5% e 1%) e decrescente, em função do tempo decorrido desde a data do investimento.

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA

Podem ser apresentadas reclamações por carta, para a sede da Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. situada na Avenida Prof, Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, 28, 2740-256 Porto Salvo, Oeiras, por *email* para o endereço de correio eletrónico interfundos@interfundos.pt, para o Centro de Atenção ao Cliente através do endereço de correio eletrónico centroatencaoaocliente@millenniumbcp.pt, para a Provedoria do Cliente através do endereço de correio eletrónico provedoria.cliente@millenniumbcp.pt, bem como através do BancoMail (caixa de email com acesso via www.millenniumbcp.pt). Podem, igualmente, ser apresentadas reclamações para o Serviço de Apoio ao Investidor da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) através de formulário próprio [CMVM - Análise de Reclamações](#), bem como, em caso de reclamação sobre violação de dados pessoais, para a Comissão Nacional de Proteção de Dados Pessoais (CNPd), através de formulário próprio [CNPd](#).

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

A cotação da unidade de participação do Fundo é calculada diariamente, sendo determinada pela divisão do valor líquido global do Fundo (apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização) pelo número de unidades de participação em circulação e encontra-se disponível para consulta nas sucursais do comercializador (Banco Comercial Português, S.A.)

A Entidade Responsável Pela Gestão: (i) elabora, mantém atualizado e publica o Prospeto e o DIF do Fundo, 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. Estes documentos são publicados e estão disponíveis no portal da Supervisão em www.cmvm.pt podendo, ainda, qualquer participante solicitar, gratuitamente, cópia desses documentos, ou à Entidade Responsável Pela Gestão ou junto das sucursais do Banco Comercial Português, S.A..

Data de atualização deste Documento de Informação Fundamental: 28 de julho de 2023.