FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BPI IMOFOMENTO FIIA

2.º Trimestre 2025

OBJECTIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Proporcionar o acesso a uma aplicação financeira especializada em activos imobiliários com distribuição semestral de rendimentos. Os rendimentos são pagos em 2 de Maio e 2 de Novembro de cada ano, ou no dia útil seguinte.

Este fundo investe numa carteira de imóveis geograficamente diversificada (ainda que predominantemente nas áreas de Lisboa e Porto) e privilegia igualmente a diversificação sectorial (escritórios, armazéns, comércio, etc.).

PERFIL DO INVESTIDOR

O BPI Imofomento FIIA destina-se a investidores que assumam uma perspectiva de valorização do seu capital no médio/longo prazo e, como tal, que estejam na disposição de imobilizar as suas poupanças por um período mínimo recomendado de 5 anos.

CARACTERÍSTICAS COMERCIAIS

Data de lançamento	2 de Maio de 1994
Mínimo de subscrição	500€
Comissão de subscrição	1.5%
Prazo de subscrição	D + 2
Comissão de resgate	até 2 anos - 2% entre 2 a 3 anos - 1.5% entre 3 a 4 anos - 1% entre 4 a 5 anos - 0.5% mais de 5 anos - 0%

Prazo de resgate	Deve ser solicitado com pelo menos 6 meses de antecedência face às possíveis datas de resgate (15 Julho e 15 de Janeiro).
Liquidação de resgate	5 dias (<250.000€) ou 10 dias (restantes)
Mínimo de resgate	500€ ou valor do nº de ups, quando inferior
Prazo de perm. Mínimo	12 meses
Prazo recomendado	5 anos
Tipo de cotação	Diária

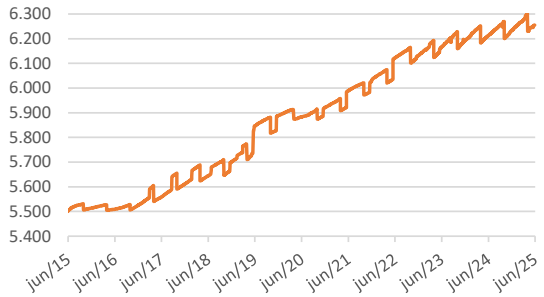
COMENTÁRIO DO GESTOR

O BPI Imofomento FIIA adquiriu em abril de 2025 a loja Obramat em Alfragide, Lisboa. O imóvel tem cerca de 16.000m², dos quais 9.000m² são área comercial e 7.000m² espaço logístico, e dispõe de mais de 450 lugares de estacionamento. Está totalmente arrendado, o que permite aos participantes do Fundo obter rentabilidade imediata desde a aquisição.

A construção recente do imóvel, com elevados padrões técnicos e funcionais, garante desde já um desempenho eficiente e alinhado com as melhores práticas do setor. O business plan do Fundo contempla ainda um plano de manutenção preventiva e a possibilidade de futuras certificações ambientais, assegurando a valorização contínua do ativo ao longo do tempo.

A localização estratégica e o compromisso com a sustentabilidade reforçam a visão do BPI Imofomento em investir em ativos com retorno e alinhados com o futuro do setor. Já a proximidade a eixos rodoviários e zonas comerciais consolidadas aumenta a atratividade do imóvel para operadores e investidores. Para a BPI Gestão de Ativos, esta aquisição reflete uma gestão criteriosa, alinhada com tendências emergentes do setor e com o objetivo de garantir a valorização sustentável do património do Fundo no longo prazo.

EVOLUÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



RISCO

A área sombreada da escala abaixo evidencia a classificação do fundo em termos do seu risco, com base no indicador sintético de risco, que varia entre 1 (intervalo de volatilidade de 0% a 0.5%) e 7 (intervalo de volatilidade superior a 25%).

Baixo Risco — Elevado Risco

Remuneração potencialmente mais baixa — Remuneração potencialmente mais elevada

1	2	3	4	5	6	7

A presente mensagem tem natureza publicitária e é prestada pela BPI Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. Os fundos de investimento, são produtos da BPI Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e comercializados pelo Banco BPI, S.A., ambas entidades autorizadas pelo Banco de Portugal a exercer as atividades de intermediação financeira compreendidas no respetivo objeto e encontram-se para esse efeito registadas junto da junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (www.cmvm.pt)). O investimento no organismo de investimento coletivo apresentado, pode implicar a perda do capital investido. As informações fundamentais ao investidor e os prospetos encontram-se disponíveis nos Balcões BPI, no site http://www.bancobpi.pt bem como no site https://www.bancobpi.pt/bpigestaodeactivos. Para que os pedidos sejam considerados no próprio dia, deverá ser respeitada a hora limite de transmissão de ordens constante no prospeto de cada produto. Fora deste horário serão considerados como transmitidos no dia útil seguinte. Regime fiscal em vigor pode ser consultado em www.bancobpi.pt. O tratamento fiscal específico dos produtos depende das circunstâncias individuais de cada Cliente e está sujeito a alterações.

Sociedade Gestora: BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.com sede Avenida Fontes Pereira de Melo n.º51 2º, em Lisboa, com o capital social de € 2.500.000, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 502 443 022 , registada com o n.º 185 junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) - Informações adicionais relativas ao registo disponíveis em www.cmvm.pt
Entidade Colocadora e Banco Depositário: O Banco BPI, S.A. com sede na Avenida da Boavista, 1117, Porto, Capital Social de € 1.293.063.324,98, contribuinte e CRC Porto n.º 501 214 534, encontra-se autorizado pelo Banco de Portugal a exercer as atividades de intermediação financeira compreendidas no respetivo objeto e encontra-se para esse efeito registado junto da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) - Informações adicionais relativas ao registo disponíveis em www.cmvm.pt

As rentabilidades obtidas no passado não constituem garantia de rentabilidade no futuro. As rentabilidades são líquidas de comissão de gestão e depositário, ilíquidas de IRS e não incluem eventual comissão de subscrição (1,5%) e resgate (2 % até 2 anos; 1,5% entre 2 anos e 1 dia e 3 anos;1% entre 3 anos e 1 dia e 4 anos; 0,5% entre 4 anos e 1 dia e 5 anos;0% superior a 5 anos). As rentabilidades indicadas não consideram o benefício da Dedução à Coleta de IRS nem o imposto sobre os rendimentos devido no resgate. O valor das unidades de participação dos Fundos pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o património do Fundo. O BPI adverte que, em regra, a uma maior rendibilidade dos fundos está associado um maior risco. As rentabilidades divulgadas para um período de referência superior a 1 ano só seriam obtidas caso o investimento fosse efetuado durante a totalidade do período de referência.
Os níveis de risco efetivo registados nos períodos de referência (NRP), variam entre a classe 1 (risco mínimo) e a 7 (risco máximo) e foram calculados por cada sociedade gestora, em função dos seus próprios critérios de avaliação de risco. O ISRR (Indicador Sintético de Risco) varia de 1 a 7, sendo 1 considerado (Baixo Risco) e 7 (Elevado Risco). O ISRR e o NRP são calculados nos termos do artigo 74.º do Regulamento CMVM n.º 2/2015; Podendo ser apurados em momentos/formas distintos, apresentam por vezes valores diferentes.

BPI IMOFOMENTO FIIA

DETALHES DA CARTEIRA E EVOLUÇÃO DOS RESULTADO

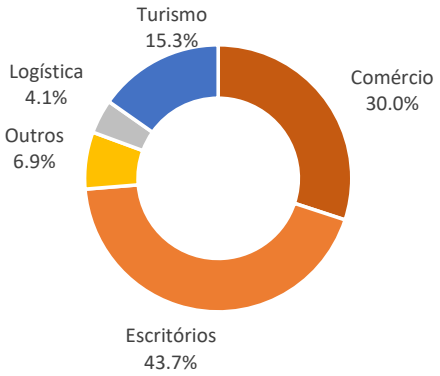
ANO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS	2024	2023	2022	2021	2020
RENTABILIDADE*	3.06%	3.06%	3.30%	2.99%	3.33%	3.62%	3.58%	1.99%
CLASSE DE RISCO**	2	2	2	2	2	2	2	1

*** As rentabilidades são anualizadas;**
** Indicador Sintético de Risco (ISR): A classe de risco varia entre 1 (intervalo de volatilidade de 0% a 0.5%) e 7 (intervalo de volatilidade superior a 25%);
*** Início: A data de lançamento é 2 de Maio 1994;
As rentabilidades superiores a 1 ano apenas serão obtidas se o investimento for efectuado durante a totalidade do período de referência.

INDICADORES

Valor Total do Ativos	816,05M€
Produção Líquida (YTD)	44,702M€
Valor da Unidade de Participação	6.2557 €
Liquidez	186,1M€
Imóveis	595,85M€
Taxa de Ocupação dos Imóveis	83.01%

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



PRINCIPAIS ACTIVOS DA CARTEIRA

1 Edifício Ramalho Ortigão_Lisboa
2 Continente Vasco da Gama_Lisboa
3 Makro Alfragide_Alfragide
4 Edifício Camilo 43_Lisboa
5 Galeria Saldanha Residence_Lisboa
6 Obramat Alfragide_Alfragide
7 Hotel Intercontinental Estoril_Estoril
8 Hotel Aqualuz_Lagos
9 Edifício FPM 4_Lisboa
10 Edifício Península_Porto

Fiscalidade
Pessoas Singulares
Residentes (titulares de unidades de participação residentes em território português)
i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola:
Os rendimentos distribuídos pelo OIC, bem como os rendimentos de mais-valias obtidos com o resgate de unidades de participação, encontram-se sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação, podendo o alienante optar pelo seu englobamento.
ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola:
Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final. As mais-valias obtidas com o resgate e/ou transmissão de unidades de participação não se encontram sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo OIC, bem como os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável do sujeito passivo, aplicando-se as regras gerais do Código do IRS para rendimentos desta categoria.

Pessoas Colectivas
Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta. As mais-valias obtidas com o resgate e/ou transmissão de unidades de participação não se encontram sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo OIC, bem como os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável do sujeito passivo, aplicando-se as regras gerais do Código do IRC. Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção de IRC estão dispensados de retenção na fonte. Quando se trate de rendimentos de capitais auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial que exclua este tipo de rendimentos, os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

A presente mensagem tem natureza publicitária e é prestada pela BPI Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. Os fundos de investimento, são produtos da BPI Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e comercializados pelo Banco BPI, S.A., ambas entidades autorizadas pelo Banco de Portugal a exercer as atividades de intermediação financeira compreendidas no respetivo objeto e encontram-se para esse efeito registadas junto da junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (www.cmvm.pt)). O investimento no organismo de investimento coletivo apresentado, pode implicar a perda do capital investido. As informações fundamentais ao investidor e os prospetos encontram-se disponíveis nos Balcões BPI, no site http://www.bancobpi.pt bem como no site https://www.bancobpi.pt/bpigestaodeactivos. Para que os pedidos sejam considerados no próprio dia, deverá ser respeitada a hora limite de transmissão de ordens constante no prospeto de cada produto. Fora deste horário serão considerados como transmitidos no dia útil seguinte. Regime fiscal em vigor pode ser consultado em www.bancobpi.pt. O tratamento fiscal específico dos produtos depende das circunstâncias individuais de cada Cliente e está sujeito a alterações.

Sociedade Gestora: BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.com sede Rua Braamcamp, nº 11, 4º, em Lisboa, com o capital social de € 2.500.000, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 502 443 022 , registada com o n.º 185 junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) - Informações adicionais relativas ao registo disponíveis em www.cmvm.pt
Entidade Colocadora e Banco Depositário: O Banco BPI, S.A. com sede na Rua Tenente Valadim, 284, Porto, 284, Capital Social de € 1.293.063.324,98, contribuinte e CRC Porto n.º 501 214 534, encontra-se autorizado pelo Banco de Portugal a exercer as atividades de intermediação financeira compreendidas no respetivo objeto e encontra-se para esse efeito registado junto da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) - Informações adicionais relativas ao registo disponíveis em www.cmvm.pt

As rentabilidades obtidas no passado não constituem garantia de rentabilidade no futuro. As rentabilidades são líquidas de comissão de gestão e depositário, ilíquidas de IRS e não incluem eventual comissão de subscrição (1,5%) e resgate (2 % até 2 anos; 1,5% entre 2 anos e 1 dia e 3 anos;1% entre 3 anos e 1 dia e 4 anos; 0,5% entre 4 anos e 1 dia e 5 anos;0% superior a 5 anos). As rentabilidades indicadas não consideram o benefício da Dedução à Coleta de IRS nem o imposto sobre os rendimentos devido no resgate. O valor das unidades de participação dos Fundos pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o património do Fundo. O BPI adverte que, em regra, a uma maior rendibilidade dos fundos está associado um maior risco. As rentabilidades divulgadas para um período de referência superior a 1 ano só seriam obtidas caso o investimento fosse efetuado durante a totalidade do período de referência.
Os níveis de risco efetivo registados nos períodos de referência (NRP), variam entre a classe 1 (risco mínimo) e a 7 (risco máximo) e foram calculados por cada sociedade gestora, em função dos seus próprios critérios de avaliação de risco. O ISRR (Indicador Sintético de Risco) varia de 1 a 7, sendo 1 considerado (Baixo Risco) e 7 (Elevado Risco). O ISRR e o NRP são calculados nos termos do artigo 74.º do Regulamento CMVM n.º 2/2015; Podendo ser apurados em momentos/formas distintos, apresentam por vezes valores diferentes.