DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL (DIF)

FUNDIESTAMO
SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

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.

PRODUTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOPOUPANÇA

UP Categoria A (ISIN PTGFICHM0004)

UP Categoria B (ISIN PTGFIRHM0007)

UP Categoria C (ISIN PTGFISHM0006)

UP Categoria D (ISIN PTGFITHM0005)

Este fundo é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa, que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM. A produção deste documento é com referência a 2025-12-31

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

TIPO: Fundo de investimento imobiliário aberto de distribuição de resultados.

OBJETIVOS: Proporcionar aos seus participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos imobiliários através da aquisição de imóveis que se destinem prioritariamente a ser arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa, na maioria ao Estado ou a outros entes públicos e no remanescente a entidades privadas, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis. No contexto deste mesmo carácter de diversificação, da política de investimentos, não se encontram definidas regras sobre a incidência dos investimentos imobiliários em áreas geográficas ou sectores económicos específicos.

TIPO DE INVESTIDOR NÃO PROFISSIONAL AO QUAL SE DESTINA: investidores com tolerância de risco que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no longo prazo e, como tal, que estejam na disposição de imobilizar as suas poupanças por um período mínimo recomendado de 5 anos.

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

Indicador Sumário de Risco (ISR)

1	2	3	4	5	6	7

O indicador de risco pressupõe que o Produto é detido durante 5 anos e 1 dia. O risco pode variar significativamente em caso de resgate antecipado, podendo ser recebido um valor inferior.

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição.

Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. 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 nossa capacidade para pagar a sua retribuição.

Determinamos o indicador sumário de risco do investimento usando dois critérios principais:

- Risco de mercado ou risco de variação dos preços dos ativos que compõem a carteira do Fundo em particular risco de mercado imobiliário, incluindo o mercado de arrendamento;

- Risco de liquidez, existindo um investimento significativo em ativos suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentar um nível reduzido de liquidez.

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

CENÁRIO DE DESEMPENHO

CENÁRIOS (investimento 10.000€)	1 ano	3 anos	5 anos e 1 dia (*)
CENÁRIO FAVORÁVEL			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 381.91 €	10 931.74 €	11 432.68 €
Retorno Médio Anual	3.82%	3.01%	2.71%
CENÁRIO MODERADO			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 207.21 €	10 502.65 €	10 829.38 €
Retorno Médio Anual	2.07%	1.65%	1.61%
CENÁRIO DESFAVORÁVEL			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 865.45 €	9 963.78 €	10 134.12 €
Retorno Médio Anual	-1.35%	-0.12%	0.27%
CENÁRIO DE STRESS			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 305.67 €	8 905.61 €	8 626.60 €
Retorno Médio Anual	-6.94%	-3.79%	-2.91%

(*) período de detenção recomendado.

Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 5 anos e 1 dia, em diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000€.

Os cenários apresentados ilustram qual poderá ser o desempenho do seu investimento. Pode compará-los com os cenários de outros produtos.

Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro com base na experiência do passado sobre a forma como pode variar o valor deste investimento, mas não são um indicador exato. O valor que recebe poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o investimento/produto.

O cenário de stress mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados, e não inclui a situação em que não estamos em condições de lhe pagar.

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

O QUE SUCEDE SE A FUNDIESTAMO - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A. NÃO PUDER PAGAR?

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

QUAIS SÃO OS CUSTOS?

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, os custos correntes e os custos acessórios.

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe e durante quanto tempo se detém o produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento (10.000€) e diferentes períodos de investimento.

A duração deste produto é indeterminada, uma vez que pode terminar em diferentes momentos, dependendo da evolução do mercado. Os montantes aqui apresentados consideram três cenários diferentes.

Assumimos um desempenho de produto coerente com cada período de detenção apresentado.

QUADRO 1 – CUSTOS AO LONGO DO TEMPO

CUSTOS (investimento 10.000€)	Em caso de resgate após 1 ano	Em caso de resgate após 3 anos	Em caso de resgate após 5 anos e 1 dia
Custos totais	500,01 EUR	600,06 EUR	900,13 EUR
Impacto dos custos anuais (*)	4,90%	2,22% ao ano	1,66% ao ano

(*) ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção.

QUADRO 2 – COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS

O quadro a seguir indica:

- o impacto anual dos diferentes tipos de custos 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	Custos de entrada/subscrição	1,50%	Impacto dos custos quando inicia o investimento
	Custos de saída/resgate	- 2% até 2 anos decorridos da data de subscrição - 1,5% entre 2 anos e um dia e 3 anos após a data de subscrição - 1,0% entre 3 anos e um dia e 4 anos após a data de subscrição - 0,5% entre 4 anos e um dia e 5 anos após a data de subscrição - 0% acima de 5 anos	Impacto dos custos quando opta pelo resgate antes do vencimento
Custos recorrentes [cobrados anualmente]	Comissões de gestão e outros Custos administrativos ou operacionais	1,24%	O impacto dos custos em que o produtor incorre pela gestão dos seus investimentos
	Custos de transação	n.a	Impacto dos custos que incorre pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios cobrados em condições específicas	Comissões de desempenho	n.a	Impacto da comissão de desempenho
	Juros transitados	n.a	Impacto dos juros transitados

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

Consideramos um período de detenção recomendado médio de 5 anos e 1 dia.

O cliente pode proceder ao seu resgate total ou parcial, apenas quando decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

Os resgates serão efetuados pelo valor da unidade de participação da data relevante, consoante estejam em causa resgates de unidades de participação da Classe A, da Classe B, da Classe C ou da Classe D.

Os resgates serão efetuados pelo valor da unidade de participação correspondente à respetiva data de resgate. Assim, a ordem de resgate será transmitida com desconhecimento do valor da unidade de participação a que será concretizada.

O valor de resgate obtém-se deduzindo ao valor da unidade de participação a comissão de resgate aplicável.

Unidades de participação da Classe A: As Unidades de Participação poderão ser resgatadas trimestralmente, aos dias 15 de março, 15 de junho, 15 de setembro e 15 de dezembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate"). Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de três meses em relação à Data de Resgate pretendida.

Unidades de participação da Classe B: As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate"). Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida.

Unidades de participação da Classe C: Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de doze meses em relação à Data de Resgate pretendida, ou seja, até 15 de dezembro para o resgate a realizar no dia 15 de dezembro do ano seguinte.

Unidades de participação da CLASSE D: As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as "Datas de Resgate"). Os pedidos de resgate devem ser dirigidos à Entidade Colocadora com uma antecedência mínima de seis meses em relação à Data de Resgate pretendida.

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

As reclamações relativas ao Fundo Imopoupança podem ser endereçadas via carta para Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos Coletivos, S.A. para a morada Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa ou por e-mail: geral@fundiestamo.pt.

Podem igualmente ser apresentados no livro de reclamações online através do website www.fundiestamo.com.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

A comercialização das unidades de participação encontra-se a cargo do Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, n.º 284, 4100-476 Porto.

O Fundo Imopoupança é comercializado presencialmente junto dos balcões do Banco BPI e também através do sítio www.bpinet.pt.para os clientes que tenham aderido a estes serviços.

Depositário: Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, n.º 284, 4100-476 Porto, Tel.: 707 020 500.

Auditor: Oliveira, Reis e Associados, SROC, com sede na Avª Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 75, 8.º piso, fração 8.02, 1070-061, Lisboa, Tel: +351 217 271 197.

A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na sua situação fiscal pessoal, consoante o seu país de residência.

O Fundo Imopoupança iniciou a sua atividade com a emissão de unidades de participação em 2010 da Classe A, em 2015 com a Classe B, em 18 de novembro de 2019 com a Classe C e em 22 de dezembro de 2021 com a Classe D.

Poderá ser obtida informação mais detalhada, sem quaisquer encargos, através do Documento Único e dos Relatórios e Contas anuais. Estes documentos encontram-se à disposição dos interessados junto da entidade gestora, da entidade comercializadora e nos seus respetivos sítios da internet. O valor da unidade de participação pode ser obtido diariamente junto das entidades acima referidas, bem como no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, em www.cmvm.pt, onde também pode ser consultada a carteira do Fundo.

Entidade responsável pela gestão: Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos Coletivos, S.A. Morada: Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa, Tel.: + 351 217 915 017, www.fundiestamo.com.

A Fundiestamo pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro.

O presente fundo, constituído em 2010-07-16 com duração indeterminada, está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM. A Fundiestamo está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.