

BPI Imofomento - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (adiante “BPI Imofomento”) 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

Nome: BPI Imofomento Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (adiante “BPI Imofomento” ou “Fundo”)
Produtor: BPI Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante “BPI Gestão de Ativos” ou “Sociedade Gestora”)
ISIN: PTYSOAHM0001
Contactos: Contactos: Para mais informações, visite o web-site www.bancobpi.pt, ligue para +351 21 720 77 07 (chamada para a rede fixa nacional; tarifário dependente do acordado entre cliente e operador) ou dirija-se a um balcão do Banco BPI.
Supervisor: CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
Data do Documento: 16/08/2023

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

Em que consiste este produto?

Tipo: Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Prazo: O Fundo foi constituído por tempo indeterminado, como tal não tem data de dissolução prevista.

Objetivos: O objetivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazos, uma valorização do capital, através do investimento diversificado em ativos, predominantemente imobiliários. Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo investirá em ativos imobiliários designadamente imóveis e unidades de participação em organismos de investimento imobiliário, sociedades imobiliárias e liquidez. O Fundo investe em imóveis com a finalidade de compra e venda, desenvolvimento de projetos de ampliação, requalificação e arrendamento, privilegiando, em último caso, os prazos mais longos. Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em Portugal, predominantemente nas áreas de Lisboa e Porto, podendo ainda estar situados em Estados-Membros da União Europeia ou que sejam membros da OCDE. Sem prejuízo das condições do mercado, será reduzido ao mínimo a aquisição de imóveis para habitação. A composição do património do Fundo respeitará designadamente os seguintes limites:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;

O Fundo pode endividar-se até um limite de 25% do seu ativo total. Os rendimentos do Fundo são objeto de distribuição. Com o objetivo de proceder à cobertura do risco financeiro, o Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados ou a operações de reporte e empréstimo de valores.

Tipo de investidor não profissional ao qual se destina: O Fundo destina-se a investidores com tolerância de risco e 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)



Risco mais baixo

Risco mais elevado

Este indicador de risco pressupõe um prazo recomendado do investimento de 5 anos. O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Revela a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo pagar a sua retribuição. Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde uma categoria de Risco a uma baixa. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e, é muito improvável que condições de mercado

desfavoráveis determinem a perda total do valor investido.

Riscos substancialmente relevantes para o produto, mas que não puderam ser devidamente tidos em consideração no Indicador Sumário de Risco:

- Risco de Conflitos de Interesses – Este produto poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesses, designadamente com Entidades Vinculadas, pois o fundo poderá efetuar investimentos nos quais alguma Entidade do Grupo CaixaBank, da qual a BPI Gestão de Ativos faz parte, tenha um interesse significativo, havendo também a possibilidade de efetuar compras, vendas e/ou tenha um interesse significativo, havendo também a possibilidade de efetuar compras, vendas e/ou arrendamentos a Entidades do Grupo. Poderão ainda existir conflitos de interesses com outros produtos do mesmo tipo geridos pela BPI Gestão de Ativos, bem como com a própria BPI Gestão de Ativos e os seus Colaboradores. A BPI Gestão de Ativos dispõe de uma Política de Conflitos de

BPI Imofomento – Fundo de Investimento Aberto

Documento de Informação Fundamental

Interesses, disponível no seu web-site, bem como de um Manual de Procedimentos e ainda de um Catálogo de referência de conflitos de interesses, e ainda de um Manual de Procedimentos de Operações Vinculadas, que definem regras e procedimentos concretos para a comunicação, registo, avaliação, gestão e resolução desses conflitos, que garantem a prevalência do interesse dos Clientes sobre quaisquer outros, bem como a proibição do favorecimento de

determinados Clientes ou produtos em detrimento de outros, e a proibição da receção de benefícios ilegítimos pela BPI Gestão de Ativos ou pelos seus Colaboradores.

• Risco Jurídico e Fiscal - a alteração da lei pode implicar consequências na rentabilidade do produto.

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

Cenários de Desempenho

O valor que recebe poderá variar em função do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão.

Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do Fundo ao longo dos últimos 10 anos.

		1 ano	5 anos(1)
Cenários de Sobrevivência			
Cenário de Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 654 €	9 374 €
	Retorno Médio Anual	-3,46%	-1,28%
Cenário Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 078 €	10 892 €
	Retorno Médio Anual	0,78%	1,72%
Cenário Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 249 €	11 615 €
	Retorno Médio Anual	2,49%	3,04%
Cenário Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 587 €	12 026 €
	Retorno Médio Anual	5,87%	3,76%

(1) Período mínimo de detenção recomendado.

Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 5 anos (período de detenção recomendado), 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 ilustrações baseadas em resultados do passado e em determinados pressupostos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. O cenário de stress mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados e não inclui a situação em que o produto não está 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. A BPI Gestão de Ativos não assume qualquer responsabilidade pelas consequências decorrentes de eventuais alterações do regime fiscal atualmente em vigor.

Cenário Desfavorável: Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre 2012 e 2017.

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

Cenário Favorável: Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre 2017 e 2022.

O que sucede se o Fundo não puder pagar?

As unidades de participação do Fundo constituem património próprio dos participantes. O seu valor depende do valor do património do próprio Fundo, pelo que poderá diminuir, gerando perdas, se o valor desse património também desvalorizar. Os participantes podem ser ressarcidos pela entidade gestora, BPI Gestão de Ativos, quando o valor do património do Fundo diminuir em resultado da violação de deveres legais designadamente em consequência de erros que lhe sejam imputáveis ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação e quando se verificarem erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo. O sistema de indemnização aos investidores, instituído pelo Decreto-Lei n.º 222/99 de 22 de junho, garante aos participantes abrangidos uma garantia de reembolso do crédito às unidades de participação do Fundo em caso da sua perda (por culpa designadamente do depositário o Cecabank, SA, onde as mesmas se encontram depositadas) até um limite máximo de 25.000 (vinte e cinco mil euros) (este sistema não garante eventuais perdas decorrentes de variações de mercado).

Quais são os custos?

Descrição dos custos diretos e indiretos a suportar pelos investidores

Quem lhe presta consultoria sobre este produto ou lhe vende o mesmo pode cobrar-lhe outros custos não previstos nesta secção. Nesse caso, deverá fornecer-lhe informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetem o seu investimento.

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 e os custos correntes

Os montantes aqui apresentados são os custos acumulados do próprio produto, para dois períodos de detenção diferentes. Incluem eventuais penalizações por saída antecipada. Os valores pressupõem que investe 10.000 €. Os valores apresentados são estimativas, podendo alterar-se no futuro.

Tabela dos Custos durante o período de investimento, para 10 000 €	Em caso de resgate após 1 ano	Em caso de resgate no fim do período de detenção recomendado
Total dos Custos	794 €	1 870 €
Impacto no retorno anual (RIY)	6,5%	3,3%

BPI Imofomento – Fundo de Investimento Aberto

Documento de Informação Fundamental

Custos ao longo do tempo

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	Custos de entrada	1,50%	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento.
	Custos de saída	0,00%	O impacto dos custos de saída do seu investimento.
Custos Recorrentes	Custos de transação da carteira	0,58%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao Fundo.
	Outros custos correntes	2,38%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos.
Custos Acessórios	Comissões de desempenho	0.0%	Não aplicável
	Juros transitados	0.0%	Não aplicável

Por quanto tempo devo manter o Fundo? Posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

O prazo mínimo recomendado de manutenção do Fundo é de 5 de anos, dado tratar-se de um Fundo que tem uma perspetiva de valorização de capital a longo prazo.

As unidades de participação poderão ser resgatadas semestralmente, nos dias 15 de janeiro e 15 de julho, ou, caso esses dias não sejam um dia útil, no dia útil seguinte (as “Datas de Resgate”). Os pedidos de resgate devem ser dirigidos às Entidades Colocadoras com uma antecedência mínima de seis meses em relação à data em que se pretende que se tornem efetivos - a Data de Resgate -, ou seja, até 15 de julho para o resgate a realizar no dia 15 de janeiro do ano seguinte e até 15 de janeiro para o resgate a realizar no dia 15 de julho do mesmo ano. São considerados os pedidos validamente submetidos até às 15h00, hora portuguesa, desse mesmo dia. Os pedidos apresentados após as 15h00, ou em dias não úteis, serão considerados como submetidos no dia útil seguinte. Os participantes apenas podem pedir o resgate decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

O montante mínimo de resgate é de 500 Euros, ou do valor correspondente ao número de unidades detidas pelo participante, quando inferior a esse valor.

Por cada unidade de participação resgatada, a entidade comercializadora - a Entidade Colocadora - terá direito a receber dos participantes uma comissão de resgate sobre o valor da unidade de participação nos seguintes termos: Até 2 anos - 2%; de 2 anos a 3 anos - 1,5%; de 3 anos a 4 anos - 1%; de 4 anos a 5 anos - 0,5%; mais de 5 anos - 0%.

Como posso apresentar queixa?

O investidor pode apresentar uma reclamação por escrito diretamente à BPI Gestão de Ativos:

- Por carta dirigida à BPI Gestão de Ativos, ou através do livro de reclamações físico disponível nas instalações da BPI Gestão de Ativos - Morada: Avenida Fontes Pereira de Melo, nº 51 – 2º, Lisboa.
- Correio eletrónico - Endereço de e-mail: contacto@bpiga.pt
- Livro de Reclamações Eletrónico - Link: <https://www.livroreclamacoes.pt/inicio>

As reclamações podem ainda ser apresentadas aos bancos comercializadores e à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

A BPI Gestão de Ativos assegura que todas as reclamações recebidas são tratadas de modo imparcial, transparente, célere e fundamentado.

Para este efeito, a BPI Gestão de Ativos dispõe de uma função autónoma para a gestão de reclamações, conforme o Art. 26º do Regulamento Delegado 2017/565. A Política de Reclamações da BPI Gestão de Ativos está disponível em:

<https://www.bancobpi.pt/bpigestaodeativos/informacao-cliente>.

Outras Informações Relevantes

Consulta de Documentação

Esta informação não dispensa a consulta do prospeto. Toda a informação relativa a fundos de investimento pode ser obtida junto dos Balcões do Banco BPI, por telefone, através da linha Direto (+351 21 720 77 07, chamada para a rede fixa nacional. Tarifário dependente do acordado entre cliente e operador).

Todas as alterações efetuadas a este documento serão divulgadas no site do Banco BPI e da BPI Gestão de Ativos.

Enquadramento Legal

O Documento de Informação Fundamental, resulta da aplicação do Regulamento (EU) n.º1286/2014 do Parlamento Europeu de 26 de novembro de 2014, sobre os documentos de informação fundamental para pacotes de produtos de investimento de retalho e de produtos de investimento com base em seguros (PRIIP's) e do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017, tal como alterado pelo Regulamento Delegado (EU) 2021/2268 da Comissão de 6 de setembro de 2021 que complementa o Regulamento supra referido.

Rentabilidades Passadas

O desempenho do fundo nos últimos 10 anos pode ser consultado em:

https://www.bancobpi.pt/contentservice/getContent?documentName=PR_UCMS02069581