

## Documento de Informação Fundamental (DIF)

### 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 compreender 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

#### Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMONEGÓCIOS

(Código ISIN: PTYBPDHM0006)

Este Fundo de Investimento Imobiliário é gerido pela IMOFUNDOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Dr. António Loureiro Borges, 7, piso 6, Miraflores, 1495-131 - Algés, integrada no grupo PARPARTICIPADAS - Sociedade Gestora de Participações Sociais, S.A. (empresa pública), que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM. A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 30/11/2022 e a sua elaboração é da responsabilidade da Imofundos, SGOIC, S.A. O FII foi constituído em 2000-12-22 e tem duração indeterminada.

Site: [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt). Para mais informações, ligue para +351 213 117 990.

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 (FII) Aberto

**Prazo:** o prazo recomendado para investimento neste FII é superior a dois anos.

**Objetivos:** O objetivo de investimento do FII é o de alcançar, numa perspetiva de médio/longo prazo, uma valorização crescente do capital investido, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários (imóveis e outros ativos imobiliários). A política de investimento do FII deverá ser baseada em critérios de ESG (*Environmental, Social, and Governance*). Para mais informações, consulte a Política ESG da sociedade gestora, disponível em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt). O FII não é um produto financeiro de capital garantido. Os rendimentos do FII são reinvestidos no mesmo, sendo este de capitalização. O FII pode investir noutros organismos de investimento imobiliário cujos objetivos específicos sejam iguais ou semelhantes aos daquele.

**Tipo de Investidor não profissional ao qual se destina:** o FII adequa-se a investidores de tolerância moderada ao risco, com expectativas de valorização do investimento numa perspetiva de médio e longo prazo.

**Recomendação:** Este FII poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 2 anos.

### Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

#### Indicador Sumário de Risco (ISR)

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.

#### SRI - Indicador sumário de risco

Risco mais baixo      Risco mais elevado



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

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.

A definição da categoria de risco do FII deve-se à rentabilidade e ao nível de risco do mesmo, registados nos últimos cinco anos.

O FII incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário e o risco de catástrofes naturais para o qual o FII detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito, de taxa de juro e cambial são de expressão reduzida.

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

Para um investimento de 10.000 euros, apresentam-se o que poderá receber e a rentabilidade que poderá obter para o 1º ano, 2º ano e ao fim de 5 anos e 1 dia, para os cenários favorável, moderado, desfavorável e de stress:

CENÁRIOS (investimento 10.000€)	1 ano	2 anos	5 anos (*)
<b>CENÁRIO FAVORÁVEL</b>			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 282,76 €	10 528,32 €	10 839,69 €
Retorno Médio Anual	2,83%	2,61%	2,04%
<b>CENÁRIO MODERADO</b>			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 044,22 €	10 088,24 €	10 083,69 €
Retorno Médio Anual	0,44%	0,44%	0,21%

<b>CENÁRIO DESFAVORÁVEL</b>			
<b>Valor que poderá receber após dedução dos custos</b>	9 544,16 €	9 068,99 €	8 779,03 €
<b>Retorno Médio Anual</b>	-4,56%	-4,77%	-3,20%
<b>CENÁRIO DE STRESS</b>			
<b>Valor que poderá receber após dedução dos custos</b>	9 168,03 €	9 069,22 €	8 831,60 €
<b>Retorno Médio Anual</b>	-8,32%	-4,77%	-3,06%

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 poderá obter.

**O que sucede se a IMOFUNDOS SGOIC SA 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 poderá 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, 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.

### Custos ao longo do tempo

CUSTOS (investimento 10.000€)	Em caso de resgate após 1 ano	Em caso de resgate após 2 anos	Em caso de resgate após 5 anos
<b>Custos totais</b>	158,00 EUR	266,00 EUR	665,00 EUR
<b>Impacto dos custos (*)</b>	1,57%	2,64%	6,60%

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

### Composição dos custos

Custos pontuais de entrada ou saída	Custos de entrada/subscrição	0%	Impacto dos custos quando inicia o investimento
	Custos de saída/resgate	- 0,25% até 730 dias anos decorridos da data de subscrição - 0% igual ou superior a 731 dias	Impacto dos custos quando opta pelo resgate
Custos recorrentes [cobrados anualmente]	Comissões de gestão e outros Custos administrativos ou operacionais	1,33%	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 FII? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

O período de detenção recomendado para o investimento é superior a 2 anos.

O FII é um organismo de investimento imobiliário aberto, pelo que, os participantes / investidores podem resgatar as unidades de participação de acordo com as condições do resgate. O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no primeiro dia útil do ano seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere, pelo que o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido. A sociedade gestora e a entidade comercializadora processarão anualmente todos os pedidos de resgate recebidos

durante o primeiro semestre do ano, no primeiro dia útil do ano seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. Os pedidos de resgate são feitos no mínimo com seis meses e no máximo com doze meses de antecedência face à data do resgate.

O participante pode cancelar o pedido de resgate nos trinta dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate. Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participante do FII decorridos doze meses a contar da respetiva subscrição. Os pedidos de subscrição e resgate só serão considerados nesse dia útil se efetuados até às 17h.

Sem prejuízo do disposto, e por força da aplicação do artigo 5, ponto 7, da Lei 16/2015, de 24/02, a Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate das unidades de participação emitidas até 25 de março de 2015, num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do pedido do mesmo. Neste caso, o valor para efeitos de resgate é o último valor da unidade de participação conhecido na data de liquidação financeira pelo que o pedido poderá ser feito a preço desconhecido.

#### **Como posso apresentar queixa?**

Os investidores / participantes podem apresentar queixa / reclamações junto do banco depositário ou diretamente na sociedade gestora do FII. No site da sociedade gestora, encontram-se os contactos disponíveis ([www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt)).

#### **Outras informações relevantes**

A entidade comercializadora do FII é o EUROBIC - BANCO BIC PORTUGUÊS, S.A. e os respetivos locais de comercialização são as suas agências e serviços centrais.

O valor das unidades de participação é divulgado em todos os locais de comercialização do FII, e é publicado mensalmente no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). A composição da carteira do FII também é divulgada mensalmente no Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Estão disponíveis nas agências e nas instalações da entidade comercializadora (EUROBIC - Banco BIC Português, S.A.), bem como na sede social da sociedade gestora IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., o prospeto e o presente documento. Os relatórios e contas anuais e semestrais do FII e respetivos relatórios do auditor, com referência respetivamente a 31 de dezembro e a 30 de junho de cada ano civil, são disponibilizados, no primeiro caso, nos quatro meses seguintes e, no segundo, nos dois meses seguintes à data da sua realização. A sociedade gestora fará publicar um aviso com menção de que os relatórios anual e semestral, elaborados de acordo com a lei, se encontram à disposição do público em todos os locais de comercialização do FII, bem como nas suas próprias instalações, e serão enviados sem encargos aos participantes que os requeiram.

A IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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 FII. A legislação fiscal do Estado-Membro de origem do FII (Portugal) pode ter um impacto na situação fiscal pessoal dos participantes do FII;

Identificação e contactos das seguintes entidades:

o IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (entidade responsável pela gestão ou sociedade gestora):

Edifício Arquiparque VII,  
Rua Dr. António Loureiro Borges, 7- Piso 6, Miraflores, 1495 – 131 Algés,  
Endereço de correio eletrónico: [geral@imofundos.pt](mailto:geral@imofundos.pt)  
Website: [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt)  
N.º de telefone: +351 213 117 990  
N.º de fax: +351 213 117 991

o EUROBIC - Banco BIC Português, S.A. (depositário):

Edifício Fronteira, Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132, 1050-020 LISBOA  
Portugal  
Website: [www.bancobic.pt](http://www.bancobic.pt)  
N.º de telefone: +351 213 598 000  
N.º de fax: +352 213 598 481

Auditores:

Mazars & Associados, SROC, S.A. (auditor)  
  
Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre G, 5º piso, 1600-209 Lisboa  
Portugal  
Website: [www.mazars.pt](http://www.mazars.pt)  
Nº telefone: +351 217 210 180  
Nº de Fax: +351 217 267 961  
Endereço de correio eletrónico: [mazarslisboa@mazars.pt](mailto:mazarslisboa@mazars.pt)