

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 Parvalorem, 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 31/12/2025 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. 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. 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 (*)
CENÁRIO FAVORÁVEL			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 355,09 €	10 612,54 €	11 051,35 €
Retorno Médio Anual	3,55%	3,02%	2,53%
CENÁRIO MODERADO			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 116,00€	10 200,42 €	10 334,84 €
Retorno Médio Anual	1,16%	1,00%	0,83%

CENÁRIO DESFAVORÁVEL			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 684,75 €	9 372,01 €	9 104,74 €
Retorno Médio Anual	-3,15%	-3,19%	-2,32%
CENÁRIO DE STRESS			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 378,37 €	9 034,38 €	8 820,32€
Retorno Médio Anual	-6,22%	-4,95%	-3,09%

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
Custos totais	156,48 EUR	262,96 EUR	657,41 EUR
Impacto dos custos (*)	1,51%	2,40%	5,44%

(*) 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 de 4 anos.

O FII é um fundo 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 mês em que é processado o resgate, pelo que o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido. Mensalmente, a sociedade gestora e a entidade comercializadora registam os pedidos de resgate efetuados. Os mesmos serão processados 12 meses após a data do registo do pedido (comunicação do banco depositário).

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 participação 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 as 17h.

Sem prejuízo do disposto, 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).

Outras informações relevantes

A entidade comercializadora do FII é o ABANCA Portugal 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 (ABANCA Portugal, 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. O relatório e contas anual do FII e respetivo relatório do auditor, com referência a 31 de dezembro de cada ano civil, é disponibilizado nos cinco meses seguintes. A sociedade gestora fará publicar um aviso com menção de que o relatório anual, elaborado de acordo com a lei, se encontra à disposição do público em todos os locais de comercialização do FII, bem como nas suas próprias instalações, e será enviado sem encargos aos participantes que o requeira.

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
Website: www.imofundos.pt
N.º de telefone: +351 213 117 990
N.º de fax: +351 213 117 991

o ABANCA Portugal S.A. (depositário):

Edifício Fronteira, Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132, 1050-020 LISBOA
Portugal
Website: www.abanca.pt
N.º de telefone: +351 213 598 000

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
Nº telefone: +351 217 210 180
Nº de Fax: +351 217 267 961
Endereço de correio eletrónico: mazarslisboa@mazars.pt