

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

Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário) denominado “AF PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto” (“OIC”). **ISIN do Produto:** PTYAIRHM0000. **SGOIC (Produtor):** Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a SGOIC integra o Grupo Banco Comercial Português). **Sítio Web e telefone do Produtor:** www.interfundos.pt / 21 113 16 12. **Nome da Autoridade Competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). **Data da última revisão do Documento de Informação Fundamental:** 18.02.2025

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

Tipo: Fundo de Investimento Imobiliário, Aberto e de Capitalização.

Prazo: Duração indeterminada.

Objetivos: O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento em ativos imobiliários, procurando maximizar o valor das unidades de participação. No âmbito da sua atividade e nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Prospeto e Regulamento de Gestão, o OIC poderá investir em imóveis, urbanos, rústicos ou mistos, incluindo no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação, destinados a qualquer área de atividade, nomeadamente, habitação, turismo, logística, serviços ou comércio, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, bem como poderá investir em participações em sociedades imobiliárias ou em outros OIA imobiliários. A carteira do OIC será composta exclusivamente por ativos imobiliários e liquidez. Os investimentos imobiliários do OIC são efetuados de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora, com dispersão geográfica, predominantemente, em zonas urbanas, privilegiando-se a aquisição de imóveis arrendados, destinados a serviços, comércio ou indústria. O investimento será efetuado fundamentalmente no território nacional, podendo, no entanto, estender-se a quaisquer outros territórios, nomeadamente de outros Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE.

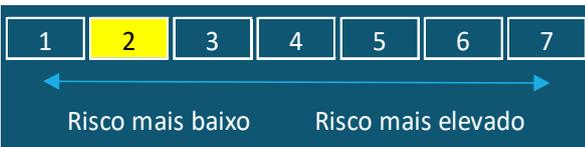
Limites legais ao investimento: A composição do património do OIC terá em conta o previsto na política de investimento, respeitando os seguintes limites legais: **(i)** o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total; **(ii)** o valor dos imóveis não pode representar menos de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total; **(iii)** o valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% (vinte por cento) do seu ativo total; **(iv)** valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% (dez por cento) do seu ativo total; **(v)** o valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 20% (vinte por cento) do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam: 1) os promotores das sociedades de investimento coletivo; 2) a sociedade gestora; 3) a sociedade de investimento coletivo heterogerida; 4) as entidades que detenham participações superiores a 10% (dez por cento) do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida; 5) as entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo; 6) as entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou dos direitos de voto; 7) o depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nos números 4) a 6) anteriores; 8) os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nos números anteriores; 9) entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva; **(vi)** o valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do OIC; **(vii)** o limite previsto na alínea anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25% (vinte e cinco por cento) do ativo total do OIC.

Tipo de investidor não profissional ao qual se destina: O OIC destina-se a investidores com conhecimentos financeiros básicos e com situação patrimonial estável, com capacidade para investir a longo prazo e que procurem diversificar o seu património captando o potencial de rentabilidade do mercado imobiliário.

Depositário: Banco Comercial Português, S.A.

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

Indicador Sumário de Risco



! O indicador de risco pressupõe que o produto é detido por 5 anos e 1 dia.

O Indicador Sumário de Risco (“ISR”) constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos e sobre a probabilidade de sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações no mercado.

Classificamos este produto na classe de risco **2**, numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco, tendo sido ponderados os seguintes riscos:

Risco de mercado: a ocorrência e persistência de condições económicas adversas acabam por ter impacto no mercado imobiliário, provocando a diminuição do valor de mercado dos ativos que integram a carteira do OIC;

Risco de crédito: a falta do pagamento de rendas constitui a forma mais comumente assumida pelo risco de crédito;

Risco de liquidez: dificuldade de venda e/ou dificuldade de arrendamento de imóveis induzem risco de liquidez;

Risco fiscal: a alteração adversa do regime fiscal em vigor implicará, provavelmente, uma variação desfavorável do capital investido.

Cenários de Desempenho

Período de detenção recomendado: 5 anos e 1 dia Exemplo de investimento: 10.000 €		Se sair após 1 ano	Se sair após 3 anos	Se sair após 5 anos
Cenários				
<i>Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.</i>				
Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 198	8 977	8 756
	Retorno médio anual*	-8,0%	-10,2%	-12,4%
Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 291	9 250	9 206
	Retorno médio anual*	-7,1%	-7,5%	-7,9%
Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 526	9 971	10 432
	Retorno médio anual*	-4,7%	-0,3%	4,3%
Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos*	9 767	10 746	11 818
	Retorno médio anual*	-2,3%	7,5%	18,2%

** os valores e rendibilidades apresentados não incorporam a fiscalidade, em cada momento em vigor.*

Os valores apresentados no quadro acima, incluem todos os custos do próprio produto. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o valor que obterá. O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão. O cenário desfavorável, o cenário moderado e o cenário favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto. O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas. Foram assumidas as seguintes taxas anuais de rentabilidade (-1%) para o cenário de stress, (0%) para o cenário desfavorável, (2,5%) para o cenário moderado e (5%) para o cenário favorável.

O QUE SUCEDE SE A SOCIEDADE GESTORA NÃO PUDER PAGAR?

Este produto não dispõe de qualquer garantia de capital ou rendimento, estando sujeito à volatilidade dos ativos que integram a sua carteira. O investimento pode implicar perda de capital e não, apenas, de rendimento.

QUAIS SÃO OS CUSTOS?

Custos ao longo do tempo

Os montantes apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de detenção. Assumimos o seguinte: (i) investimento inicial de 10 000,00 euros; (ii) rentabilidade anual de 0% correspondente ao cenário de desempenho "Desfavorável"; e (iii) os valores apresentados não incluem a fiscalidade aplicável.

Investimento (euros):	(euros)		
10 000	Se resgate 1º ano	Se resgate 3º ano	Se resgate 5º ano
CUSTOS TOTAIS	843,2	725,5	902,5

Composição dos custos

O quadro seguinte indica o impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado (5 anos e 1 dia)

Investimento (euros):

(euros)

Composição dos custos		10 000	Impacto no retorno anual	Se resgate 5º ano
Custos pontuais	Custos de entrada	Comissão de subscrição	2,00%	200,0
	Custos de saída	Comissão de resgate	0,00%	0,0
Custos recorrentes		Comissão de gestão	1,15%	561,9
		Comissão de depósito	0,10%	49,9
		Outros custos recorrentes (taxa supervisão, auditoria, custos avaliação e outros)	0,18%	90,7
CUSTOS TOTAIS				902,5

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

Período de detenção recomendado: O prazo de investimento recomendado terá um horizonte temporal mínimo de 5 anos e 1 dia. Podem ser apresentados pedidos de resgate a qualquer momento, ficando o seu processamento sujeito às seguintes principais regras e condições: os resgates serão processados com um intervalo de 12 (doze) meses entre si, mais concretamente, no dia 5 de fevereiro de cada ano (“Data de Resgate”). Os pedidos de resgate, para serem processados em determinada data de resgate, têm de ser apresentados com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência relativamente a essa data, sob pena de só serem processados na data de resgate seguinte. Os pedidos de resgate podem ser cancelados no decurso dos 30 (trinta) dias seguintes à sua apresentação, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda a data de resgate pelo período mínimo de antecedência de 6 (seis) meses. Salvaguardado o intervalo mínimo de 2 (dois) meses previsto no artigo 50.º, n.º 3, do RRG, os pedidos de resgate processados serão pagos no prazo máximo de 3 (três) meses, após a Data de Resgate, pelo que entre a apresentação do pedido de resgate e o seu efetivo pagamento podem decorrer 15 (quinze) meses. Sobre os resgates processados poderá incidir uma comissão de resgate, variável (entre 5% e 0%) e decrescente, em função do tempo decorrido desde a data do investimento. No melhor interesse dos participantes, a Sociedade Gestora pode recorrer, separada ou cumulativamente, aos mecanismos excecionais de gestão de liquidez identificados no Ponto 4.3, do Capítulo II, da Parte I, do Prospeto e Regulamento de Gestão (Documento Único) do OIC, nos termos e de acordo com as condições aí previstas. Estes mecanismos têm uma natureza excecional e temporária, sendo o respetivo período de vigência correspondente ao período que decorrer entre a data da sua ativação e a data da sua desativação. A decisão de ativação ou desativação de qualquer mecanismo excecional de gestão de liquidez, os respetivos fundamentos e demais termos relevantes serão divulgados no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e no sítio da internet da Sociedade Gestora.

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

Podem ser apresentadas reclamações por carta, para a sede da Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. situada na Avenida Prof. Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, 28, 2740-256 Porto Salvo, Oeiras, por email para o endereço de correio eletrónico interfundos@interfundos.pt, para o Centro de Atenção ao Cliente através do endereço de correio eletrónico centroatencaoaocliente@millenniumbcp.pt, para a Provedoria do Cliente através do endereço de correio eletrónico provedoria.cliente@millenniumbcp.pt, bem como através do BancoMail (caixa de email com acesso via www.millenniumbcp.pt). Podem, igualmente, ser apresentadas reclamações para o Serviço de Apoio ao Investidor da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) através de formulário próprio [CMVM - Análise de Reclamações](#), bem como, em caso de reclamação sobre violação de dados pessoais, para a Comissão Nacional de Proteção de Dados Pessoais (CNPD), através de formulário próprio [CNPD](#).

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

O valor da unidade de participação do OIC é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação e é divulgado diariamente no Sistema de Difusão de Informação da CMVM. A Sociedade Gestora (i) elabora, mantém atualizado e publica o Prospeto e Regulamento de Gestão (Documento Único) e o DIF do OIC, bem como todas as alterações neles introduzidas e (ii) elabora o Relatório e Contas anual que publica juntamente com o respetivo Relatório do Auditor. Estes documentos são publicados e estão disponíveis no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (em www.cmvm.pt) podendo, ainda, qualquer participante solicitar, gratuitamente, cópia desses documentos, ou à Sociedade Gestora ou junto das sucursais do Banco Comercial Português, S.A..