



30/novembro/2025

Objetivo de Investimento

Carteira diversificada de imóveis, cujo património reflita a evolução deste mercado em Portugal. O Fundo investe maioritariamente em imóveis comerciais e realiza distribuições de rendimentos semestrais. O investimento no mercado imobiliário poderá permitir uma diminuição do risco de uma carteira tradicional uma vez que, historicamente, o mercado imobiliário tem uma baixa correlação com as outras classes de ativos tradicionais.

Comentário do Gestor | Trimestral

Os últimos meses foram marcados por distintos fatores que impactaram no mercado, nomeadamente a incerteza macroeconómica e geopolítica, a intensificação de conflitos internacionais, as preocupações em torno da política comercial dos EUA bem como a introdução de novas barreiras comerciais. Ainda assim, a economia global tem demonstrado sinais de resiliência, apesar de eventos específicos que continuam a impactar os mercados. No setor imobiliário, os mercados mantêm-se estáveis, sustentados por uma melhoria gradual no sentimento dos investidores. Observa-se uma estabilização das yields imobiliárias e um estreitamento dos prémios de risco, embora o espaço para compressão adicional das yields seja atualmente limitado. De uma forma geral, o total return dos ativos imobiliários tem seguido uma trajetória estável ao longo dos últimos trimestres. Os resultados do Fundo Fundimo continuam a evidenciar a solidez e consistência da sua estratégia, demonstrando uma performance estável mesmo em contextos de mercado exigentes. Em 2025, o Fundo manterá o foco nos seguintes pilares estratégicos, nomeadamente na seleção e acompanhamento criterioso dos arrendatários, na renegociação estratégica dos contratos de arrendamento, visando otimização e estabilidade, nas alienações de ativos não estratégicos e na integração da dimensão ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) nas decisões de investimento, sempre que aplicável. Esta abordagem tem permitido ao Fundo preservar a sua robustez e coerência ao longo do tempo.

Evolução do Fundo

A valorização a 30.nov.2025 para um investimento de 100€ realizado no dia 31.dez.2018, seria:



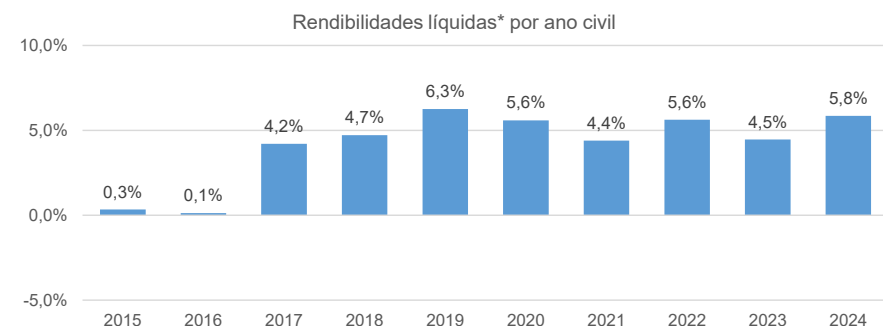
Rendimentos semestrais distribuídos por unidade de participação

Período	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1º semestre - junho	1,0%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,4%	1,6%
2º semestre - dezembro	1,0%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,0%	1,4%	2,1%

Rendibilidades

	1 ano	3 anos	5 anos	10 anos
Rendibilidade	5,0%	5,2%	5,1%	4,4%

As rendibilidades apresentadas encontram-se anualizadas à data de 30.nov.2025.



As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura. Os valores apresentados foram calculados com base nas cotações diárias do Fundo. A rendibilidade indicada só seria obtida se o investimento fosse efetuado durante a totalidade do período de referência. Os valores divulgados excluem as comissões de resgate eventualmente devidas. Para saber informações mais detalhadas sobre as comissões do Fundo, ver tabela lateral. *As rendibilidades apresentadas são líquidas, embora, a partir de 1 de julho 2015, sejam brutas de impostos.

Esta é uma comunicação promocional. Consulte o DIF e o Documento Único do Fundo antes de tomar qualquer decisão de investimento final.

Mercado alvo

O Fundo destina-se a todo o tipo de investidores, com nível mínimo de conhecimento e experiência informado, que possuam uma atitude de média tolerância em relação ao risco e que estejam disponíveis para investir num horizonte temporal de longo prazo. Este Fundo é um instrumento financeiro complexo. Este Fundo não se adequa a Clientes que possam necessitar de liquidez de forma rápida.

Características

Sociedade Gestora	Caixa Gestão de Ativos (CXA)
Banco Depositário	CGD
Tipo de Fundo	Fundo Imobiliário
Política de rendimentos	Distribuição Semestral
Início de Gestão	25/05/1987
Montante sob Gestão	719,34 M€ a 30.nov.2025
Valor da Unidade de Participação	8,9655 € a 30.nov.2025
Prazo Recomendado	> 5 anos
Subscrição Inicial	100 €
Pré-aviso (dias úteis)	Subscrição: 1; Resgate: Consultar nota no verso

Comissões

Comissão de Gestão	0,8%
Comissão de Depósito	0,1%
Comissão de Subscrição	1,5% =< 20.000 UP, 0,0% > 20.000 UP.
Comissão de Resgate	2%

Sustentabilidade

Classificação SFDR	Brown (art. 6º)
Fundo que considera riscos de sustentabilidade	

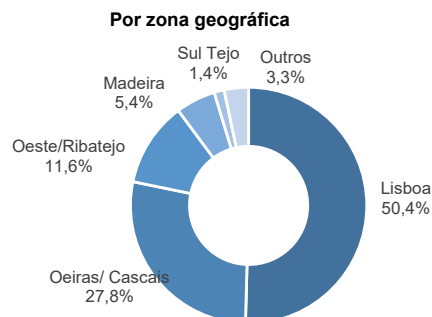
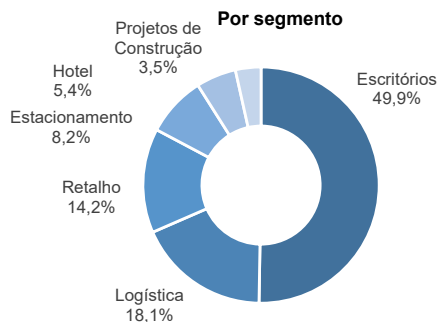
Indicador Sumário de Risco

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

Principais riscos do Fundo:

Crédito, mercado imobiliário, liquidez de mercado e sustentabilidade

Composição da Carteira Património



Sustentabilidade: Em março de 2021, entrou em vigor nova regulamentação *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR) passando a ser necessário que todos os Fundos de investimento (mobiliários, imobiliários) e Fundos de Pensões explicitem de que forma os fatores ESG (*Environmental, Social & Governance*) são incorporados na gestão. Classificação de acordo com o Regulamento (EU) 2019/2088 relativo a informações de sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.

**Fundos Dark Green: Possuem um objetivo de investimento sustentável (Art. 8º)**

Fundos que concretizam um objetivo de Investimento Sustentável que pretendem alcançar, sujeito à definição de métricas concretas;

**Fundos Light Green: Promovem características ambientais ou sociais (Art. 8º)**

Fundos que incluem na sua estratégia de investimento uma abordagem ESG, com vista a promoção de características ambientais ou sociais e, assegurando que as empresas nas quais são efetuados os investimentos, respeitam práticas de boa governação, através de mecanismos de diálogo e do exercício de direitos de voto (ações de envolvimento). Estes Fundos não têm como objetivo a concretização de investimentos sustentáveis, na aceção do Artigo 9º do Regulamento SFDR;

**Fundos Brown: Consideram riscos de sustentabilidade (Art. 6º)**

Fundos que, na sua estratégia de investimento, incorporam uma abordagem ESG com preocupações de ordem ambiental, social e de governo societário, em paralelo, por um lado, com a avaliação dos principais impactos adversos associados à atividade dos emitentes e, por outro, com a avaliação dos riscos de sustentabilidade, não tendo como propósito principal nem a promoção de características ambientais ou sociais nem como objetivo a concretização de investimentos sustentáveis.

Classificação SFDR: A SFDR ("Sustainable Finance Disclosure Regulation") é uma regulação Europeia (Regulamento (UE) 2019/2088) que foi introduzida para melhorar a transparência no mercado de produtos de investimento sustentável, aumentando a transparência em relação à comunicação de temas de sustentabilidade por parte dos participantes de mercado. De acordo com a SFDR os produtos financeiros classificam-se em três categorias: Produtos que integram riscos de sustentabilidade (art.6º); Produtos que promovem características de sustentabilidade (art.8º); Produtos com um objetivo de investimento sustentável (art.9º).

Condições de Pré-Aviso Resgate

Resgates de Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015, inclusive: Os pedidos de resgate recebidos nos dias úteis até às 16h30m nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, são efetuados cinco dias úteis depois, ao valor da unidade de participação divulgado na data do pagamento.

Resgates de Unidades de Participação subscritas após 26 de setembro de 2015, inclusive: Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos do dia 26 (ou do dia útil anterior) do mês de março, são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 (ou no dia útil seguinte) do mês de setembro, sendo o pagamento efetuado no próprio dia.

Os pedidos de resgate recebidos após as 16h30m nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos do dia 26 (ou do dia útil anterior) do mês de março são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 (ou no dia útil seguinte) do mês de setembro do ano seguinte, sendo o pagamento efetuado no próprio dia.

Valor da Unidade de Participação | Resgate

Unidades de participação subscritas até 25 de setembro de 2015, inclusive, são efetuados cinco dias úteis depois, ao valor da unidade de participação divulgado na data do pagamento.

Unidades de participação subscritas após 26 de setembro de 2015, inclusive. O pedido de resgate é efetuado a preço desconhecido podendo o subscritor ter de aguardar 6 a 18 meses, consoante os casos, para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate e pelo crédito da sua conta, continuando nesse período a estar exposto ao risco do Fundo. O investidor pode cancelar o pedido de resgate nos 30 dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que anteceda o resgate pelo período previsto nos termos descritos anteriormente. Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

Existe uma comissão de resgate fixa de 2%.



Esta é uma comunicação promocional. Consulte os Documentos Constitutivos do Fundo antes de tomar quaisquer decisões de investimento finais, que estão disponíveis em www.cgd.pt e www.cmvm.pt.

As decisões de investimento devem ter em conta todas as características ou objetivos dos fundos, tal como descritos nos Documentos Constitutivos dos mesmos.

O investimento nos Fundos de Investimento Imobiliário Aberto não tem garantia de rendimento e pode implicar a perda do capital investido, pois não existe garantia de capital. A concretização do investimento nestes fundos é feita através da aquisição de unidade de participação com iguais características.

O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir. Os valores são calculados com base nas cotações diárias excluindo comissões subscrição e resgate/reembolso que possam ser aplicáveis. Na valorização diária dos ativos que integram o património do Fundo, tendo em vista o cálculo do valor da unidade de participação a divulgar no dia útil seguinte, os preços aplicáveis e a composição da carteira serão determinados às 17 horas de cada dia útil. A cotação divulgada é referente ao fecho do mercado do dia útil anterior.

São da responsabilidade do cliente as declarações em sede de imposto sobre o rendimento relativamente aos respetivos rendimentos obtidos. As taxas aplicadas dependem da natureza do ativo e do enquadramento fiscal do cliente.

O indicador sumário de risco (ISR) é apurado nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março. O ISR efetua uma conjugação entre o risco de mercado e o risco de crédito e o seu apuramento baseia-se no período de detenção recomendado do produto. O ISR constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos e varia numa escala de 1 (risco mais baixo) a 7 (risco mais elevado). Mostra o quão plausível será que o OIC possa sofrer perdas financeiras futuras, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do OIC para lhe pagar.

Até 30 de junho de 2015, os valores das unidades de participação utilizadas no cálculo já se encontram deduzidos do imposto devido. Após 1 de julho de 2015, os valores são brutos do imposto sobre o rendimento que é devido pelos Participantes no momento do resgate.

A presente informação não dispensa a consulta do Documento de Informação Fundamental (DIF) e do Documento Único, disponíveis em www.cmvm.pt e www.caixagestaodeativos.pt. Informação relativa à composição discriminada da carteira do Fundo atualizada trimestralmente e disponível para consulta em www.cmvm.pt. A Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A., empresa do grupo Caixa Geral de Depósitos, defende o princípio da diversificação de investimentos, por diferentes classes de ativos, geografias e setores de atividade e o acompanhamento da evolução dos diferentes mercados financeiros. A presente informação incorpora a visão desenvolvida pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A. baseia-se em informação pública disponível e nas condições de mercados à data, proveniente de várias fontes que se creem credíveis, não sendo possível garantir que a mesma esteja completa ou precisa, estando sujeita a revisões, atualizações e alterações futuras sem aviso prévio. Não pode, assim, ser imputada qualquer responsabilidade à Caixa Gestão de Ativos por perdas ou danos causados pelo seu uso. A informação contida neste documento é realizada com um objetivo informativo, não constitui uma recomendação de investimento e não pode servir de base à compra ou venda de ativos nem à realização de quaisquer operações nos mercados financeiros assim como não deve ser considerado a base de qualquer tipo de contrato ou investimento que possa ser realizado. Na preparação do presente documento não foram considerados objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicos dos clientes, não tendo existido na sua elaboração a adequação da informação a qualquer investidor efetivo ou potencial nem ponderadas circunstâncias especificadas de qualquer investidor efetivo ou potencial. Não está autorizada a publicação, duplicação, extração e transmissão destes conteúdos informativos. A Caixa Gestão de Ativos não se responsabiliza por qualquer facto suscetível de alterar a integridade do conteúdo desta mensagem, resultante da sua transmissão eletrónica.

Este Fundo é Packaged Retail Investment Products (PRIP), ou seja, trata-se de produto de investimento de retalho.