

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 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

Nome do Produto: Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo

ISIN: PTYCXTHM0007

Produtor: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., adiante designada por Caixa Gestão de Ativos, é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo integrada no Grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD)

Website: www.caixagestaodeativos.pt/

Para mais informações ligue para +351 217 905 457 (chamada para rede fixa nacional).

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é a entidade responsável pela supervisão da Caixa Gestão de Ativos no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental.

Este PRIIP encontra-se autorizado em Portugal.

A Caixa Gestão de Ativos encontra-se autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 15 de maio de 2025.

Em que consiste este produto?

Tipo

O Produto Fundimo ("Fundo") é constituído sob a forma de OII (Organismo de Investimento Imobiliário), autorizado de acordo com a Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho, sendo qualificado como PRIIP (*Packaged Retail Investment Products*) ou Pacote de Produtos de Investimento de Retalho, na aceção do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017.

Objetivos

Os objetivos principais do Fundo são prosseguidos através da mobilização, concentração e aplicação das poupanças dos aforradores, singulares ou coletivos, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para relançamento da atividade imobiliária, em particular, e para o desenvolvimento económico e social do País, em geral, alcançando, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital.

O Fundo será constituído em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, podendo integrar quaisquer valores previstos na lei, incluindo, nomeadamente:

- Prédios urbanos ou frações autónomas enquadrados, nomeadamente no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, constituindo estes a carteira de imóveis do Fundo;
- Participações em sociedades imobiliárias ou outros fundos de investimento imobiliário desde que enquadradas nos parâmetros definidos na lei; e
- Numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização antecipada, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

O valor dos imóveis e de outros ativos equiparados não pode representar menos de 75% do ativo total do Fundo. O investimento será efetuado, essencialmente, em imóveis situados no território nacional, podendo no entanto estender-se a imóveis situados em Estados membros da União Europeia ou da OCDE. Os investimentos em imóveis situados em Estados que integrem a OCDE mas não integrem a União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo total do Fundo.

O valor de um imóvel ou de outro ativo equiparado não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo. O valor das unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de 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, não pode superar 20% do ativo total do Fundo.

As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do ativo total do Fundo.

A Sociedade Gestora pode recorrer ao endividamento do Fundo até ao limite de 25% do Ativo Total, sendo o recurso ao endividamento efetuado de uma forma temporária. A Sociedade Gestora pode utilizar pontualmente instrumentos financeiros derivados negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão para cobertura do património do Fundo e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo.

A gestão do património imobiliário do Fundo irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social. A seleção e os investimentos do Fundo terão em conta, para além de critérios financeiros (binómio risco/retorno), princípios sociais, ambientais e cívicos.

De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, a gestão dos investimentos do presente Fundo tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governação.

No momento atual, o Fundo não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Investimento Socialmente Responsável da Caixa Gestão de Ativos e por conseguinte enquadra-se no artigo 6.º do referido regulamento. Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

O Fundo distribui rendimentos semestralmente, ocorrendo a sua realização no primeiro dia útil de junho e de dezembro, por crédito nas contas dos participantes.

O rendimento distribuído pode ser automaticamente reaplicado, isento de comissões, até ao limite do seu valor de modo a dar um número inteiro de unidades subscritas, ficando o remanescente na respetiva conta à ordem.

Os pedidos de subscrição, de periodicidade diária, recebidos nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, serão processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do pedido. Os pedidos são efetuados a preço desconhecido. O valor mínimo de subscrição inicial é de 100 Euros e o valor mínimo dos reforços subsequentes corresponde ao preço de subscrição de uma unidade de participação.

Haverá lugar a uma comissão de subscrição de 1,50% para subscrições até 20.000 unidades de participação (inclusive) e de 0,00% para subscrições superiores a 20.000 unidades de participação.

São permitidos resgates totais e parciais mediante a possibilidade de aplicação de penalizações, melhor detalhadas na secção "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Documento Único, os relatórios e contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios indicados na secção "Outras informações relevantes".

O banco depositário deste produto é a Caixa Geral de Depósitos S.A..

Tipo de investidor não profissional ao qual se destina

Este Fundo destina-se a todo o tipo de Investidores (não profissionais, profissionais e contrapartes elegíveis), com nível mínimo de conhecimentos e experiência informado. O Fundo adequa-se a investidores que i) entendem que o valor da unidade de participação do Fundo pode flutuar, possuindo capacidade para suportar perdas do capital, ii) tenham como objetivo de investimento o crescimento do capital investido e a obtenção de rendimentos, iii) em relação à Sustentabilidade, pretendam efetuar investimentos em produtos que, embora não promovendo estas características, considerem integrar, na sua composição, ativos com preocupações ambientais, sociais e de governo societário e iv) possuam uma atitude em relação ao risco de média tolerância. O Investidor deverá estar disposto a permanecer investido no horizonte temporal mínimo recomendado de 5 anos (longo prazo).

Este Fundo não se destina a investidores com conhecimentos básicos. Não será, igualmente, adequado a investidores sem capacidade financeira para suportar perdas de capital ou que tenham como objetivo a preservação do capital. O Fundo não oferece garantia de capital nem de rendimento.

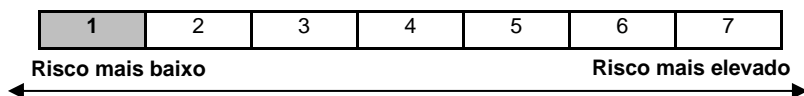
O Fundo só será adequado a investidores que não necessitem de liquidez imediata já que, para subscrições após 26 de setembro de 2015 (inclusive), o seu reembolso exige um período de pré-aviso de resgate entre 6 e 18 meses (acrescido de um período adicional de até 12 meses, caso a subscrição tenha uma antiguidade inferior a este prazo).

Prazo

O período de detenção recomendado do produto é de 5 anos (longo prazo). Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao recomendado.

O produto tem duração indeterminada. Quando o interesse dos participantes o recomendar e caso o Fundo se encontre em atividade há mais de um ano, poderá a entidade responsável pela gestão proceder à dissolução do Fundo. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates das unidades de participação do Fundo. Os participantes não poderão exigir a liquidação ou partilha do Fundo.

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



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante 5 anos. Poderá não conseguir resgatar facilmente o produto ou poderá ter de o resgatar a um preço que afete significativamente o montante a receber.

Indicador sumário de risco

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra o quão plausível será que o produto possa sofrer perdas financeiras futuras, em consequência de flutuações dos mercados ou da incapacidade do Fundo para lhe pagar. Classificamos este produto na categoria 1 numa escala de 1 a 7, o que corresponde à mais baixa categoria de risco. Mediante o desempenho passado e para o horizonte temporal recomendado, este indicador atribui ao potencial de perda associado ao seu desempenho futuro um nível muito baixo, sendo muito improvável que condições desfavoráveis de mercado tenham um impacto no valor do produto. Para subscrições após 26 de setembro de 2015 (inclusive), o reembolso das unidades de participação exige um período de pré-aviso de resgate entre 6 e 18 meses (acrescido de um período adicional de até 12 meses, caso a subscrição tenha uma antiguidade inferior a este prazo). Outros riscos substancialmente relevantes incluem os riscos de mercado imobiliário e de liquidez de mercado.

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

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. Estes tipos de cenários têm como base um investimento de 10 000 € nos próximos 5 anos.

O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

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.

Período de detenção recomendado - 5 anos		Exemplo de investimento - 10 000€	
Cenários		1 ano	5 anos
Mínimo	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento		
Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	7.792	8.333
	Retorno médio anual	-22,08%	-3,58%
Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9.675	10.598
	Retorno médio anual	-3,25%	1,17%
Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.477	12.525
	Retorno médio anual	4,77%	4,61%
Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10.646	12.611
	Retorno médio anual	6,46%	4,75%

Se sair do investimento terá de pagar custos adicionais. Para mais informação consulte a secção "Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?"

O que sucede se a Caixa Gestão de Ativos não puder pagar?

A Caixa Gestão de Ativos é a entidade responsável pela gestão do Fundo, agindo no interesse exclusivo dos seus participantes e respondendo pelos danos causados em virtude do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres que lhe sejam impostos por lei, por regulamento ou pelos documentos constitutivos.

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, pertencente aos seus participantes, sendo os seus ativos segregados dos fundos próprios da entidade responsável pela sua gestão e detidos junto de um banco depositário (a Caixa Geral de Depósitos - CGD).

O património particular dos seus participantes e das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização são independentes do património do Fundo, não existindo qualquer dependência entre si – eventuais incumprimentos de terceiros, nos quais se inclui a Caixa Gestão de Ativos, não têm qualquer impacto no valor que investiu neste produto.

As eventuais perdas financeiras associadas à detenção do Fundo dependem exclusivamente da flutuação do valor dos ativos que compõem o seu património, não tendo o Fundo qualquer garantia de rendimento ou de capital.

Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este produto ou lhe presta consultoria sobre o mesmo poderá cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, a entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

Custos ao longo do tempo

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 e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis. Assumimos o seguinte:

- O produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado;

- São investidos 10 000 €.

Período de detenção recomendado - 5 anos	Exemplo de investimento- 10.000 €	
	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 5 anos
Custos totais	€471	€953
Impacto dos custos anuais*	4,71%	1,84%

*Ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 6,44% antes de custos e 4,61% depois de custos.

Composição dos custos

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;
- Os valores apresentados são calculados com base no cenário de desempenho moderado;

Nota: Sobre as comissões incide Imposto do Selo à taxa legalmente em vigor (excluindo a parte respeitante à comissão de gestão que reverte a favor da entidade comercializadora).

Os custos e encargos recorrentes apresentados na tabela desta secção encontram-se melhor detalhados em www.cgd.pt/Particulares/Poupanca-Investimento/Fundos-de-Investimento/Documents/Dec_enc_custos/DEC_0003640374.pdf.

Este quadro mostra o impacto no retorno anual

Impacto dos custos anuais se sair após 5 anos			
Custos pontuais	Custos de entrada	0,31%*	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento. O impacto dos custos já está incluído no preço.
	Custos de saída	0,41%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando é efetuado o pedido de resgate.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0,00%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto.
	Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	1,15%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos e dos custos apresentados nas secções anteriores.
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,00%	O impacto da comissão de desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	Juros transitados	0,00%	O impacto dos juros transitados.

* Este valor pressupõe a subscrição máxima de 20.000 UP, uma vez que acima desta quantidade não há lugar à cobrança de comissão de subscrição, sendo portanto nulo o impacto no retorno anual.

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

Período de detenção recomendado: cinco anos. O período de detenção recomendado pretende adequar-se à liquidez dos ativos imobiliários. A mobilização antecipada do seu investimento face ao prazo de investimento recomendado poderá ter impacto no perfil de risco e de desempenho do seu investimento.

- Para resgates de Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015, inclusive: Os pedidos de resgate recebidos nos dias úteis até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos, são efetuados a preço desconhecido, sendo reembolsáveis cinco dias úteis depois, ao valor da unidade de participação divulgado na data do pagamento.
- Para resgates de Unidades de Participação subscritas após 26 de setembro de 2015, inclusive:
 - Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos do dia 26 do mês de março (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, do dia útil anterior), são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 do mês de setembro (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte), sendo o pagamento efetuado no próprio dia.
 - Os pedidos de resgate recebidos após as 16h30m (hora de Portugal Continental) nos canais de comercialização da Caixa Geral de Depósitos do dia 26 do mês de março (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, do dia útil anterior), são processados ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia 27 do mês de setembro do ano seguinte (ou, sempre que o mesmo seja dia não útil, no dia útil seguinte), sendo o pagamento efetuado no próprio dia.

O pedido de resgate é, portanto, efetuado a preço desconhecido, podendo o participante 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 dia 26 de março de cada ano. Os participantes apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição.

Haverá lugar a uma comissão de resgate de 2%. Sobre esta recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor.

Como posso apresentar queixa?

A Caixa Gestão de Ativos dispõe de um órgão de estrutura que recebe, analisa e dá resposta às reclamações, sendo a informação relativa à sua gestão consultável na área Institucional relativa a Informações aos Clientes, em www.caixagestaodeativos.pt. Tal não prejudica a possibilidade de reclamação para a entidade supervisora Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), acedendo à Área do Investidor em www.cmvm.pt.

Para apresentar a sua sugestão ou caso tenha alguma reclamação relativa ao produto, dispõe das seguintes opções:

- Correio para: Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., Av. João XXI, 63, 1000-300, Lisboa;
- Através de e-mail dirigido a: caxa@cgd.pt;
- No Livro de Reclamações Eletrónico: www.livroreclamacoes.pt;

As reclamações relativas à comercialização do Fundo deverão ser apresentadas junto dos comercializadores.

Outras informações relevantes

Entidades Comercializadoras: Caixa Geral de Depósitos S.A., através da sua rede de agências, no serviço Caixadirecta através da linha telefónica (217 900 790, chamada para a rede fixa nacional) e no serviço Caixadirecta On-line através da Internet em www.cgd.pt.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Documento Único, os relatórios e contas anual e semestral e o valor da unidade de participação, nos locais e meios de comercialização do Fundo, acima indicados, e no sítio de internet da Caixa Gestão de Ativos em www.caixagestaodeativos.pt, podendo ser solicitadas de forma gratuita, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em www.cmvm.pt. Este documento será revisto sempre que se justifique.

É possível aceder aos últimos 10 anos de dados históricos do produto e aos cenários de desempenho passado em www.cgd.pt/Particulares/Poupanca-Investimento/Fundos-de-Investimento/Pages/Fundimo.aspx.

O produto encontra-se sujeito ao regime fiscal português em matéria de tributação.

A entidade responsável pela gestão adota práticas remuneratórias de acordo com o previsto na subsecção III, secção I do Capítulo IV do Título III do Regime da Gestão de Ativos, e de acordo com as Orientações da *European Securities and Markets Authority* denominadas *Guidelines on sound remuneration under the UCITS Directive and AIFMD*. As práticas remuneratórias são consentâneas com uma gestão sã e prudente e com o alinhamento dos interesses da entidade responsável pela gestão e dos participantes. A Política de Remuneração encontra-se disponível para consulta na secção institucional do sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos.

Auditor: BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., Avenida da República, nº 50 - 10º, 1069-211 Lisboa.

A Caixa Gestão de Ativos pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexactas ou incoerentes com as partes correspondentes do Documento Único do Fundo.