

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este fundo.

Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento neste fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

## PRODUTO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIESTAMO

Código ISIN: PTGFIBIM0004

Este fundo é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa, que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM. A produção deste documento é com referência a 2025-12-31

#### EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

**TIPO:** Fundo de investimento imobiliário fechado de distribuição de resultados.

**OBJETIVOS:** Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do presente Regulamento de Gestão.

**TIPO DE INVESTIDOR NÃO PROFISSIONAL AO QUAL SE DESTINA:** Investidores com um perfil de risco conservador, que pretendam investir, aproveitando as qualificações de uma entidade especializada como a Sociedade Gestora, no mercado imobiliário e, em particular e de modo substancial, no mercado de arrendamento imobiliário a entidades públicas. Os investidores deverão estar conscientes dos riscos inerentes a um tal investimento, nomeadamente decorrentes da concentração dos arrendamentos a uma única entidade (o Estado português) ou entidades dele dependentes.

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

Indicador Sumário de Risco (ISR)

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



O indicador de risco pressupõe que o Produto é detido durante 5 anos e 1 dia. O risco pode variar significativamente em caso de resgate antecipado, podendo ser recebido um valor inferior.

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 ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição.

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.

Determinamos o indicador sumário de risco do investimento usando dois critérios principais:

- Risco de mercado ou risco de variação dos preços dos ativos que compõem a carteira do Fundo em particular risco de mercado imobiliário, incluindo o mercado de arrendamento;
- Risco de liquidez, existindo um investimento significativo em ativos suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentar um nível reduzido de liquidez.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

#### CENÁRIO DE DESEMPENHO

CENÁRIOS (investimento 10.000€)	1 ano	3 anos	5 anos e 1 dia (*)
<b>CENÁRIO FAVORÁVEL</b>			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 408,16 €	11 030,28 €	11 462,32 €
Retorno Médio Anual	4,08%	3,32%	2,77%
<b>CENÁRIO MODERADO</b>			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 235,87 €	10 386,15 €	10 587,19 €
Retorno Médio Anual	2,36%	1,27%	1,15%
<b>CENÁRIO DESFAVORÁVEL</b>			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 646,01 €	9 574,63 €	9 544,88 €
Retorno Médio Anual	-3,54%	-1,44%	-0,93%
<b>CENÁRIO DE STRESS</b>			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	8 776,09 €	8 101,41 €	7 621,21 €
Retorno Médio Anual	-12,24%	-6,78%	-5,29%

(\*) período de detenção recomendado.

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 obterá.

## O QUE SUCEDE SE A FUNDIESTAMO - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A. 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 pode 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 e 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.

### QUADRO 1 – CUSTOS AO LONGO DO TEMPO

CUSTOS (investimento 10.000€)	Em caso de resgate após 1 ano	Em caso de resgate após 3 anos	Em caso de resgate após 5 anos e 1 dia
Custos totais	91,92 EUR	275,77 EUR	459,62 EUR
Impacto dos custos anuais (*)	0,90 %	0,89 %	0,87 %

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

### QUADRO 2 – 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.

Custos pontuais de entrada ou saída	Custos de entrada/subscrição	n.a	Impacto dos custos quando inicia o investimento
	Custos de saída/resgate	n.a	Impacto dos custos quando opta pelo resgate antes do vencimento
Custos recorrentes [cobrados anualmente]	Comissões de gestão e outros Custos administrativos ou operacionais	0,99%	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 PRODUTO? E POSSO FAZER MOBILIZAÇÕES ANTECIPADAS DE CAPITAL?

Consideramos um período de detenção recomendado médio de 5 anos e 1 dia.

O Fundo não admite resgates, sendo que é permitido aos subscritores, com respeito das normas aplicáveis, o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do Fundo ou quando, em

casos excecionais, a CMVM não deduza oposição à redução do capital do Fundo.

De todo o modo, e uma vez que o Fundo Fundiestamo I tem uma duração indeterminada, é permitido aos seus participantes a venda, a todo o tempo, das suas unidades de participação, dado que o referido Fundo tem as suas unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado Eurolist by Euronext Lisbon, tendo sido contratado um Criador de Mercado com a função de manter ofertas de compra e venda das unidades de participação, de modo a conferir liquidez às mesmas.

## COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

As reclamações podem ser endereçadas via carta para Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos Coletivos, S.A. para a morada Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa ou por e-mail: geral@fundiestamo.pt.

Podem igualmente ser apresentados no livro de reclamações online através do website [www.fundiestamo.com](http://www.fundiestamo.com).

## OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

O Fundo constituiu-se através de oferta pública de subscrição com duração indeterminada, tendo as suas unidades de participação sido admitidas à negociação em mercado regulamentado em 1 de agosto de 2008.

No âmbito da admissão à negociação das unidades de participação, foi celebrado com uma instituição financeira um contrato com vista ao desempenho das funções de Criador de Mercado, as quais consistem na manutenção de ofertas de compra e venda das unidades de participação, de modo a conferir liquidez às mesmas.

Depositário: a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede, na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa.

Auditor: DIZ & Associados, SROC, Lda., com sede na R. de S. José 35 3º B/C, 1150-321 Lisboa, Tel: +351 21 322 37 80.

Registador Único: Caixa Geral de Depósitos, S.A, com sede, na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa, e-mail: dso.banco.depositario@cgd.pt e Tel: +351 21 795 30 0089

A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na sua situação fiscal pessoal, consoante o seu país de residência.

Qualquer esclarecimento adicional poderá ser solicitado através do e-mail: geral@fundiestamo.pt. Informação e documentação adicional sobre o Fundo, nomeadamente o Documento Único, os Relatórios e Contas anuais e o valor da unidade de participação, encontram-se disponíveis em [www.fundiestamo.com](http://www.fundiestamo.com) e em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

A Fundiestamo – 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 Fundo.

Os detalhes da política de remuneração atualizada, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados e a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios estão disponíveis no sítio da internet da Sociedade Gestora – [www.fundiestamo.com](http://www.fundiestamo.com) e será facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido.

O presente fundo, autorizado em 2007-12-20 com duração indeterminada, está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM. A Fundiestamo está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.