

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

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 carácter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (ISIN: PTYIMBHM0004)

Este Fundo é gerido por Santander Asset Management – SGOIC, S.A, integrada no Grupo Santander em Portugal.

Objetivos e política de investimento

Objetivo: O Fundo destina-se a investidores com perfil de risco conservador que numa perspetiva de médio-longo prazo aceitem assumir um risco baixo, na procura de uma rentabilidade superior à obtida em outros produtos de risco reduzido, mas com especial apetência de defesa em relação à erosão da inflação.

Política de Investimento: O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e dos rendimentos a distribuir e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras. A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de aforadores, singulares ou coletivos, nos termos dos parágrafos seguintes, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da atividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.

A carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez e dela farão parte um conjunto diversificado de ativos predominantemente imobiliários.

A carteira do Fundo poderá ser composta por prédios já construídos, constituídos ou não em regime de propriedade horizontal, e prédios destinados ao desenvolvimento de projetos de construção, todos inscritos no registo predial como fazendo parte do OIC. A aquisição de imóveis para a carteira do OIC terá por finalidade o arrendamento dos mesmos, ou outra forma de exploração onerosa, bem como a sua revenda. Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal e, ainda, acessoriamente, em outros Estados-Membros da União Europeia.

A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, com ampla diversificação de ativos que não privilegia nenhum segmento específico do mercado imobiliário, nem nenhuma zona geográfica dentro de Portugal.

Poderão ainda fazer parte do Fundo unidades de participação de outros Fundos de investimento imobiliário, sejam ou não geridos pela mesma entidade gestora.

De forma acessória, os ativos do Fundo poderão ser constituídos por liquidez, nomeadamente, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Os ativos do Fundo devem ser expressos maioritariamente em Euros.

O Fundo pode endividar-se com a finalidade de financiamento especial para operações de aquisição de imóveis ou outras em que seja necessário um financiamento especial, com o limite de 33% do seu ativo total.

O fundo não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

Política de Rendimentos: Os rendimentos gerados pelo Fundo serão nele integrados, para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, podendo os participantes usufruí-los através do seu resgate. Porém, exceionalmente, a Sociedade Gestora e quando o interesse dos participantes o justificar, poderá deliberar distribuir rendimentos que, simultaneamente, reduzirão o valor das unidades de participação em circulação, sendo o valor distribuído por unidade de participação creditado nas respetivas contas dos participantes no Banco Depositário ou nas entidades colocadoras.

Condições de Subscrição: A subscrição inicial mínima deverá ser um número inteiro de unidades de participação equivalente a €500,00. O período de subscrição subsequente será fixado em cada aumento de capital.

Condições de Resgate:

No caso de se verificar a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares, sem custos, nos seguintes termos:

- o pedido de resgate será apresentado no prazo de um mês subsequentes à deliberação de prorrogação da duração do Fundo;
- o valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso, confirmado por parecer do Auditor do Fundo;
- a entidade gestora procederá à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de um ano subsequente ao último dia do período de duração findo, o qual poderá ser prorrogado, por decisão nesse sentido por parte da CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado pela entidade gestora, podendo, tal liquidação ser realizada de uma só vez ou em prestações, admitindo-se a realização de pagamentos parciais à medida em que, se necessário, sejam realizadas vendas de ativos do Fundo pelo produto (total ou parcial) dessas vendas, tudo sem prejuízo de outros planos de pagamento que possam ser acordados com os credores dos reembolsos devidos.

Neste caso, o resgate fica isento de custos.

Comissão de gestão: Parte da comissão de gestão pode reverter para a entidade comercializadora, na proporção referidas no regulamento de gestão.

Período mínimo de investimento recomendado: 6 anos.

Recomendação: Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 6 anos.

Perfil de risco e de remuneração



Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo. A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo. A categoria mais baixa de risco não significa que se trate de um investimento isento de risco. Este Fundo encontra-se na categoria indicada por investir exclusivamente no mercado imobiliário em Portugal.

Descrição dos riscos materialmente relevantes:

- **Risco de Mercado Imobiliário:** O Fundo está sujeito ao risco associado aos ativos imobiliários que integram a sua carteira, variando o valor da unidade de participação em função desse facto.

- **Risco de Arrendamento:** O Fundo está sujeito ao risco associado aos contratos de arrendamento sobre os ativos imobiliários que integram a sua carteira, variando o valor da unidade de participação em função desse facto.

- **Risco Operacional:** O Fundo está exposto ao risco de perdas que resultem nomeadamente de erro humano, falhas no sistema ou valorização incorreta dos ativos subjacentes.

- **Risco Fiscal:** Uma alteração adversa do regime fiscal poderá diminuir a remuneração potencial dos ativos Fundo.

- **Risco de Sustentabilidade:** Os investimentos do OIC podem estar sujeitos a riscos de sustentabilidade, sendo estes definidos como um acontecimento ou condição de natureza ambiental, social ou de governação, cuja ocorrência é suscetível de provocar um impacto negativo efetivo ou potencial no valor do investimento. O risco de sustentabilidade dos investimentos dependerá, de entre outros, do tipo de emiteente, sector de atividade e respetiva localização geográfica.

Encargos

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos cobrados antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	0% (taxa nominal)
Encargos de resgate (*)	0% (taxa nominal)
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	1,3721%%
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão variável	Não aplicável

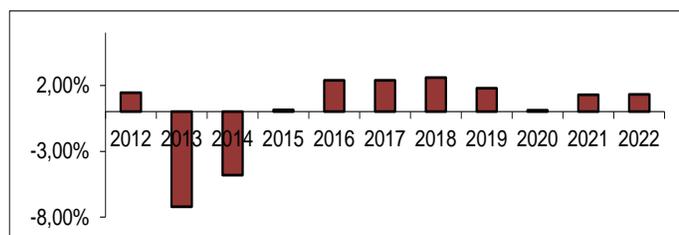
(*) Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. No caso de se verificar a prorrogação do prazo do Fundo, os participantes que votem contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de Participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares, sem custos.

A Taxa de Encargos Correntes (TEC) refere-se ao ano que terminou em 2022. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável
 - Custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro OIC.
- O relatório anual do fundo relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão do Fundo, disponível em www.santandertotta.pt ou em www.cmvm.pt.

Rentabilidades históricas



As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).

As rendibilidades divulgadas não incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.

O Fundo foi criado em 05 de Fevereiro de 2001 e transformado em Fundo fechado de Subscrição Particular com efeitos em 06 de Agosto de 2019.

A moeda referência para o cálculo dos resultados anteriores foi o euro.

Informações práticas

Banco Depositário: Banco Santander Totta SA. O Fundo é comercializado no Banco Santander Totta SA, através dos respetivos balcões.

Auditor: BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., entidade inscrita na CMVM com o nº 20161384, com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, NIPC 501 340 467

O regulamento e os relatórios (anual e semestral), encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização do Fundo, bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram. O valor da unidade de participação pode ser obtido (diariamente) junto das entidades acima referidas bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt), onde também pode ser consultada a carteira do fundo.

A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.

A Santander Asset Management - SGOIC, 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.

As informações relativas à Política de Remuneração, incluindo a descrição do modo como as remunerações e os benefícios são calculados, e a indicação das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e benefícios, encontram-se disponíveis em versão integral na área institucional do site do Banco Santander Totta, S.A., investor relations – Santander Asset Management – www.santander.pt, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido para o efeito.

Mais informação sobre estas políticas ASG pode ser consultada em www.santander.pt/institucional/empresas-do-grupo/santander-asset-management/politicas

O Fundo foi constituído em 2001-02-05 com duração indeterminada. A CMVM autorizou a transformação do OIC de Fundo de Investimento Imobiliário Aberto para Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular. O Fundo passou a ter prazo determinado de duração, após autorização da CMVM, com a duração de seis anos, a contar de 06 de Agosto de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de dois por deliberação em Assembleia de Participantes.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A Santander Asset Management -SGOIC, S.A., está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 12 de Maio de 2023