

CONVOCATÓRIA ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES
NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2023

ASSUNTO: Convocatória de Assembleia de Participantes

Exmos. Srs. Participantes do NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário Fechado,

Nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, convocam-se os Participantes do mesmo, para se reunirem em Assembleia de Participantes no próximo **dia 23 de Março de 2023**, pelas **11:00 horas**, nas instalações sitas na **Rua da Mesquita, n.º 6, em Lisboa**, com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto único: Deliberar sobre a redução de capital do Fundo.

No caso de não estarem presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do fundo, e não podendo neste caso a Assembleia de Participantes deliberar, a segunda reunião terá lugar no dia 23 de Março de 2023, pelas 12:00 horas, no mesmo local, caso em que se deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

A Assembleia decorrerá presencialmente nas instalações indicadas, sem prejuízo das limitações abaixo registadas.

Considerando ainda a previsão da alínea b) do nº 6 do artigo 377º do Código das Sociedades Comerciais, é ainda assegurada a participação dos Participantes por **meios telemáticos**, ficando registada na ata a forma dessa participação e cumprindo à Sociedade garantir a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações, procedendo ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.

(i) Requisitos a que se encontra subordinada a participação na Assembleia de Participantes e o exercício do direito de voto:

a) Nos termos do referido Regulamento de Gestão, têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os titulares de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante os votos correspondentes às unidades de participação detidas.

b) Os participantes poder-se-ão fazer representar nos termos legais.

c) Relativamente à Assembleia convocada, deverão V. Ex.,as remeter, nos 5 (cinco) dias anteriores à data agendada, declaração de titularidade das unidades de participação, bem como as competentes cartas de representação, que deverão conferir poderes de voto por meios exclusivamente telemáticos. A validação do voto fica dependente da observância das regras relativas ao direito de participação e voto na Assembleia, decorrentes da lei e do Regulamento do Fundo, considerando, entre outros, o atual contexto pandémico e os deveres de proteção dos Senhores Participantes que impendem sobre a Entidade Gestora

d) A participação presencial nas instalações identificadas está sujeita a lotação máxima da sala;

c) Os Participantes, poderão participar na reunião por meios telemáticos, devendo para o efeito declarar essa intenção de participação até 10 (dez) dias antes da data da Assembleia, através de comunicação escrita dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia, para o endereço de correio eletrónico – fundos.imobiliarios@santander.pt -, pela qual assegurem dispor dos recursos técnicos e operacionais descritos abaixo (“Requisitos Técnicos da Participação em Assembleia por Meios Telemáticos”).

Nessa declaração intenção de participação por meios telemáticos, deverá ser indicado ainda pelo Participante um endereço eletrónico.

Antes da abertura dos trabalhos, deverá ser confirmada pelo Participante a sua identidade e para exercício do direito de voto.

(ii) Requisitos técnicos da participação na Assembleia de Participantes por meios telemáticos

Caso o Participante opte por participar na reunião da Assembleia realizada por meios telemáticos, deverá assegurar que possui os seguintes recursos técnicos e operacionais, mínimos, para acesso ao software Zoom:

- *Computador com software Windows ou Mac instalado e com acesso à internet;*
- *Sistema operativo Windows 7/10/8.1 ou sistema operativo Mac OS X 10.11 El Capitan (ou superior);*
- *Câmara, altifalantes e microfone (podem ser utilizados dispositivos internos ou externos ao computador); e,*
- *Browser instalado no computador para acesso à internet: Google Chrome, Microsoft Edge ou Internet Explorer ou Safari.*

O código de acesso à reunião - Clique no link abaixo para entrar no webinar:

<https://us02web.zoom.us/j/89670299782?pwd=VWlZNGZkTUUvRE5zL0NvK1BwTTRldz09>

Passcode: 230323

Aconselha-se a que os Participantes testem antecipadamente o sistema de participação na Assembleia por meios telemáticos por forma a poderem participar e, querendo, exercer o seu direito de voto.

Os Participantes deverão, antes do início da Assembleia Geral, às 10:45 (TMG), clicar no link Zoom acima indicado para participar na reunião, hora a partir da qual será dado cumprimento a todas as formalidades prévias de verificação da identidade, devendo fazer-se acompanhar do seu documento de identificação e, quando aplicável, da cópia da prova legal de representação.

Não será possível assegurar a participação na Assembleia Geral através de dispositivos móveis, devendo a ligação ser estabelecida através de um computador.

Para o exercício do direito de voto, finda a apresentação da proposta da Entidade Gestora pelo Presidente da Mesa, os Participantes deverão indicar na plataforma o sentido do seu voto e confirmar o número de Unidades de Participação detidas e correspondentes direitos de voto.

Os Participantes deverão, durante todo o decurso da Assembleia, observar as indicações de cariz técnico ou operacional que lhes sejam transmitidas por forma a assegurar a normal e adequada gestão dos trabalhos da Assembleia.

(iii) Proteção de Dados Pessoais

Os dados pessoais que os Participantes, o Depositário e os representantes dos Participantes disponibilizam à Sociedade no exercício dos direitos de participação, representação e exercício de direito de voto acionista na Assembleia de Participantes, serão objeto de tratamento pela Sociedade com a finalidade de gerir a sua relação com os Participantes no âmbito da Assembleia, para cumprimento das suas obrigações legais, sendo conservados pelos prazos legalmente estabelecidos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Código das Sociedades Comerciais e ou pela duração de qualquer disputa relativa à tramitação procedimental da Assembleia, incluindo o respetivo processo e resultado deliberativo.

Mais se informa que os Acionistas poderão exercer os direitos de, nos termos legais aplicáveis, solicitar à Sociedade o acesso aos dados pessoais que lhes digam respeito, assim como a sua retificação, a limitação do tratamento ou o direito de se opor ao tratamento,

através do endereço de correio eletrónico do Encarregado de Proteção de Dados: RGPDSAMFII@santander.pt.

A presente convocatória será publicada nos termos legais no site da CMVM (Comissão de Mercado de Valores Mobiliários), www.cmvm.pt – Sistema de Difusão - NOVIMOVEST – Informações Relevantes - acompanhada da proposta da Entidade Gestora, que corresponde a informação preparatória da Assembleia a sujeitar a deliberação.

Para qualquer informação ou esclarecimento adicional, podendo para o efeito contactar:

SANTANDER ASSET MANAGEMENT, SGOIC, S.A.

Área de Fundos de Investimento Imobiliário

Rua da Mesquita, nº 6, Torre A, 7/C

1070-238 Lisboa

E.Mail: fundos.imobiliarios@santander.pt

Com os meus cumprimentos,

Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes



(António Miguel Leonetti Terra da Motta)

Proposta para ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

I. ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos OI Imobiliários Fechados de Subscrição Particular, a possibilidade do aumento ou **redução de capital**, ainda que previstos no Regulamento de Gestão, depende da verificação dos seguintes requisitos e condições (cfr. artigo 60º do RGOIC):

- tenham ocorrido pelo menos 6 meses desde a constituição do Fundo ou desde a data da realização do último aumento ou redução;
- o aumento ou a **redução** tenha sido objeto de aprovação em Assembleia de Participantes convocada para o efeito;
- o preço de subscrição ou resgate definido pela Entidade Gestora corresponda ao valor da UP do dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo;
- a operação deve ser precedida de avaliação de todos os ativos (cfr. artigo 144º, nº 1 alínea d) do RGOIC);
- A operação deve ser sujeita a comunicação à CMVM, conjuntamente com a alteração do Regulamento de Gestão, nos termos do artigo 60º, n.º 4 e 25º, n.º 3 do RGOIC.

II. SITUAÇÃO ATUAL DO FUNDO

A SANTANDER ASSET MANAGEMENT, SGOIC, S.A., é entidade gestora do Fundo. Nos últimos anos, o Fundo tem vindo a realizar várias operações de alinação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Tal situação, apesar de não se consubstanciar num cenário de incumprimento do limite legal previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 211º, aplicável por força do n.º 1 do artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), implica um sobrecusto desnecessário para os participantes uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, aplica-se sobre a totalidade do património do mesmo (o que inclui a liquidez).

III. PROPOSTA À ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

Redução de capital do Fundo

A situação financeira do Fundo a 31 de Janeiro de 2023 era a seguinte:

- a) O Valor Global Líquido do Fundo (VLG) ascendia a €220.912.118,13, correspondente a 42.086.205 Unidades de Participação, no valor unitário de € 5,2490.

b) Liquidez (DO) apurada de € 40.832.439,83

Considerando:

- situação de liquidez excessiva do Fundo;
- venda de imóvel sito na Estrada da Outurela, nº 119, Carnaxide, ocorrida a 6 de fevereiro de 2023, pelo valor de €11.000.000,00;
- intenção de desinvestimento do Fundo, não fazendo, por isso, sentido a utilização dessa liquidez em novas aquisições de ativos imobiliários ou outros, a entidade gestora apresenta a seguinte proposta a submeter à Assembleia de Participantes:

Proposta:

- **Modalidade:** Redução do valor nominal das unidades de participação, pelo montante de €1,15 (um euro e quinze cêntimos, cada uma);
- **Manutenção do número de unidades de participação:** 42.086.205 UPs;
- **Montante da redução:** €48.399.135,75 (quarenta e oito milhões, trezentos noventa e nove mil, cento e trinta e cinco euros, setenta e cinco cêntimos); O valor estimado de redução poderá sofrer ajustamento para montante final superior, a fixar ulteriormente, no caso do Fundo, até 23 de Março de 2023 (data da assembleia de participantes) venha a formalizar a alienação (venda) de ativos imobiliários que permita incrementar o valor da redução, em conformidade com o produto (receita) decorrente do(s) preço(s) recebidos.
- **Capital final após redução:** o montante que vier a ser apurado pela redução do valor de €1,15 ao valor da UP de referência (31 de Março de 2023), tendo em conta a manutenção do número de Unidades de participação (42.086.205 UPs) representativas desse capital;
- **Manutenção de liquidez:** aproximadamente €3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil euros), para fazer face às necessidades correntes da atividade do fundo;
- **Data dos efeitos da redução:** 31 de Março de 2023;
- **Data de referência do valor da Unidade de Participação:** 31 de Março de 2023, conforme previsto na subalínea iii) da alínea b) do n.º 1 do artigo 60º do RGOIC.
- Os ativos imobiliários do Fundo têm *avaliações com maturidade inferior a 6 meses*;
- O **Auditor** do fundo emitirá **Parecer** sobre a operação, nos termos da alínea iii) do n.º 1 do artigo 60º do RGOIC.
- A liquidação financeira do reembolso aos Participantes ocorrerá a **03 de Abril de 2023**, data em que os valores serão creditados em contas bancárias dos participantes pelos valores respetivos.

Lisboa, 9 de fevereiro de 2023


Nuno Henrique
Luis Manuel Costa de Figueiredo