

CONVOCATÓRIA ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES
NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Lisboa, 11 de dezembro de 2024

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 16 de janeiro de 2025**, pelas **11:00 horas**, nas instalações sitas na **Rua da Mesquita, n.º 6, Auditório, em Lisboa**, com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto Um: Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Ponto Dois: Deliberar sobre a proposta de redução de capital excecional 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 **16 de janeiro de 2025**, 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. Exas 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;

e) Os Participantes, poderão participar na reunião por meios telemáticos, devendo para o efeito declarar essa intenção de participação até 5 (cinco) 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/86488139264?pwd=qANFEKJBPse0e0hIFDTyh56rD2TLX5.1>

Senha de acesso:160125

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: gdprsampt@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.

Com os meus cumprimentos,



António Miguel Leonetti Terra da Motta

(Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes)

Proposta para ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

I. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO

A denominação atual do Fundo é NOVIMOVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, sendo um Organismo de Investimento Alternativo Fechado (OIA Fechado), adiante também designado por Fundo.

A constituição do Fundo, como Fundo Aberto de duração indeterminada, foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 25 de Janeiro de 2001 por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 05 de Fevereiro de 2001.

A 19 de Março de 2010, o fundo incorporou por fusão o fundo de investimento imobiliário IMOVEST.

Em 27 de Junho de 2019, a CMVM autorizou a transformação 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, mediante por deliberação em Assembleia de Participantes.

Entre 01 de Julho de 2019 e 30 de Julho de 2019, na sequência da operação de Transformação, mereceram pedidos de resgate 6.301.791 (seis milhões, trezentas e uma mil e setecentas e noventa e uma) unidades de participação, com a consequente redução automática para 42.086.205 (quarenta e dois milhões, oitenta e seis mil e duzentas e cinco) unidades de participação.

Após operação de Transformação, o capital do Fundo é de trezentos e um milhões, seiscentos e dezasseis mil, novecentos e noventa e oito euros e sessenta e cinco cêntimos (€301.616.998,65), representado por 42.086.205 (quarenta e dois milhões, oitenta e seis mil e duzentas e cinco) de unidades de participação.

Em 1 de Janeiro de 2021, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 3 de Dezembro de 2020, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,20 (um euro e vinte cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 253.831.655,60 (Duzentos e cinquenta e três milhões, oitocentos trinta e um mil, seiscentos cinquenta e cinco euros e sessenta cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de Abril de 2022, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 22 de Março de 2022, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,96 (noventa e seis cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 218.233.475,23 (duzentos e dezoito milhões, duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e

setenta e cinco euros e vinte e três cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de Abril de 2023, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 23 de Março de 2023, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,15 (um euro e quinze cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €172.018.191,85 (cento e setenta e dois milhões, dezoito mil, cento e noventa e um euros e oitenta e cinco cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de Abril de 2024, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 13 de Março de 2024, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,48 (quarenta e oito cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €155.907.908,16 (cento e cinquenta e cinco milhões, novecentos e sete mil, novecentos e oito euros e dezasseis cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

O número de participantes do Fundo em 31 de outubro de 2024 era de 2.286 (dois mil duzentos e oitenta e seis).

II. ENQUADRAMENTO LEGAL

Prorrogação da duração do Fundo

O artigo 215º do Regime da Gestão de Ativos (Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de abril, ou “RGA”¹) estabelece que a duração de OIA Fechado pode ser prorrogado, uma ou mais vezes, por deliberação favorável da assembleia de participantes, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de 6 meses em relação ao termo de duração do OIA.

Os participantes que votem contra a prorrogação do OIA Fechado podem resgatar as respetivas unidades de participação (UP’s), sem custos, no prazo de 1 mês a contar da data da deliberação.

O valor do resgate da unidade de participação é confirmado por parecer do auditor com referência ao último dia do período de duração inicialmente previsto.

De acordo com o nº 13 do artigo 250º do RGA, a liquidação financeira dos resgates solicitados deverá ser efetuada no prazo máximo de um ano, contado a partir da data da prorrogação do Fundo, salvo disposição contrária nos documentos constitutivos ou por autorização da CMVM.

A prorrogação do prazo do Fundo em nada afeta os direitos e obrigações da sociedade gestora do Fundo ou dos participantes, nos termos da lei e deste regulamento de gestão.

A operação deve ser sujeita a comunicação subsequente à CMVM, conjuntamente com a alteração do Regulamento de Gestão.

¹ Conforme artigo 21º, ex vi alínea a) do nº 1 do artigo 19º do RRG (Regulamento CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos)

Redução de capital do Fundo

O artigo 214º do Regime da Gestão de Ativos (Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de abril, ou “RGA”²), permite operações de redução de capital dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários Fechados de Subscrição Particular para libertar excesso de capital, podendo a redução processar-se por reagrupamento ou por extinção de unidades de participação.

As reduções de capital de OIA imobiliários fechados cujas condições não decorram diretamente da lei e que não se encontrem previstas no respetivo regulamento de gestão dependem de deliberação da assembleia de participantes tomada, sob proposta da sociedade gestora, por maioria dos votos emitidos, exceto se outra maioria for imposta pelo regulamento de gestão.

O preço do reembolso é apurado pela Entidade Gestora e corresponde ao valor da UP de referência (valor da UP do dia útil anterior à data da liquidação financeira), confirmado por parecer do Auditor do Fundo.

A operação deve ser precedida de avaliação de todos os ativos.

A operação deve ser sujeita a comunicação subsequente à CMVM, conjuntamente com a alteração do Regulamento de Gestão.

III. CARTEIRA DO FUNDO

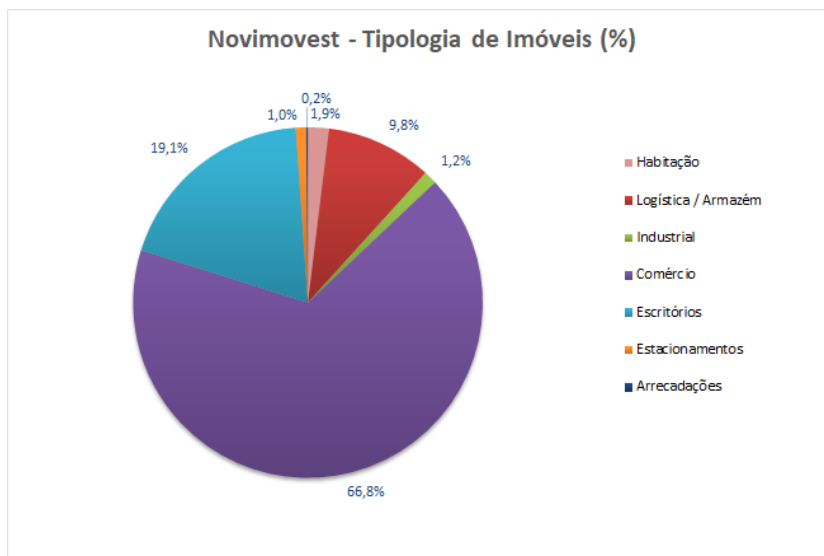
À data de 30 de novembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários que fazem parte do património do fundo, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, bem como o seu estado de desenvolvimento no caso da construção agregada, encontrava-se segmentada da seguinte forma:

Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	12 126 500	10%
Armazéns e Logística	4 328 100	3%
Comércio e Retalho	84 759 650	67%
Escritórios	24 170 000	19%
Outros	1 410 645	1%
	<hr/>	
	126 794 895	100%

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de atividade, temos a seguinte repartição:

² Conforme artigo 21º, ex vi alínea a) do nº 1 do artigo 19º do RRG (Regulamento CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos)



Como se pode constatar pelo gráfico e quadro anterior, os segmentos de escritórios e comércio representam cerca de 85,91% da carteira de ativos (incluindo terrenos).

A situação financeira do Fundo a 30 de novembro de 2024 era a seguinte:

- O Valor Global Líquido do Fundo (VLG) ascendia a €158.922.456,65, correspondente a 42.086.205 Unidades de Participação, no valor unitário de € 3,7761.
- Liquidez (DO) apurada de €32.048.234,12.

IV. PROPOSTAS À ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

IV.1) Prorrogação do Prazo do Fundo

A entidade gestora irá propor na Assembleia de Participantes que votem favoravelmente a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 (cinco) anos, a contar de 06 de agosto de 2025.

Esta proposta assenta em diversos fatores, nomeadamente os seguintes:

O Fundo é parte de um conjunto de contratos de arrendamento com maturidades longas e com arrendatários solventes que permitem perspetivar rendibilidades adequadas.

A entidade gestora tem a expectativa que neste horizonte temporal seja possível alienar os ativos que atualmente não geram rendimento e/ou promover o arrendamento dos mesmos por forma a melhorarem a rentabilidade do Fundo.

De acordo com o Regulamento de Gestão (disponível no site da CMVM em: https://www.cmvm.pt/PInstitucional/Single_SDI_StaticContent?Input=32111BD6FAF3B1F2EA2AF59A3A3A1130B5AB8AB73C07C5D1FE6AD62994E331CE) e a legislação aplicável, a decisão de prorrogação do fundo será tomada pela Assembleia de Participantes, por maioria simples dos votos.

Os participantes que votem desfavoravelmente a decisão de prorrogação, e apenas estes, poderão, nos 30 dias subsequentes à aprovação da decisão de prorrogação, apresentar pedido de resgate das suas unidades de participação, a preço neste momento ainda incerto, mas que corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso (i.e., 5 de Agosto de 2025), confirmado por parecer do Auditor do Fundo. Nos termos do Regulamento de Gestão, não está prevista a aplicação de qualquer comissão de resgate.

Nos termos do regulamento de gestão, a entidade gestora receberá, diretamente ou por via entidade registadora das UPs, todos os pedidos de resgate durante esses 30 dias, procedendo 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 sociedade 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. Esse mesmo prazo para fins de pagamento é admitido ao abrigo do nº 13 do artigo 250º, aplicável por remissão do número 7 do artigo 215º do RGA.

Aprovada a proposta de prorrogação do prazo do Fundo, e na sequência dos eventuais pedidos de resgate de unidades de participação, a 06 de agosto de 2025, **operará a redução automática do número de unidades de participação e do capital do Fundo.**

O prazo limite de 1 (um) ano para liquidação financeira dos pedidos de resgate poderá ser antecipado se e logo que a liquidez do Fundo o permita, de uma só vez ou em prestações, admitindo-se pagamentos parciais dos créditos dos ex-participantes, sem prejuízo de ser assegurado o integral pagamento até à referida data de 6 de agosto de 2026. Neste caso, a entidade gestora fará divulgar a definição final da data ou datas da realização do(s) pagamento(s), mediante anúncio(s) a publicar no sistema de difusão de informação do site da CMVM.

IV.II) Redução de capital por extinção de UP's (Participantes com número de UP's detidas igual ou inferior a 10 UP's)

O capital do Fundo encontra-se distribuído por 2.286 participantes, existindo um conjunto aproximado de 420 participantes que detém entre 1 e 10 unidades de participação.

Assumindo que a manutenção do investimento entre 1 a 10 unidade(s) de participação tenha resultado de um lapso ocorrido no momento do resgate e conseqüente liquidação financeira coincidente com a operação de Transformação do NOVIMOVEST em fundo fechado, e que sucessivamente a esta transformação aos Participantes ficou vedada a faculdade de resgatarem estas posições residuais, a entidade gestora propõe à Assembleia de Participantes que delibere favoravelmente a redução de capital do Fundo, por extinção destas unidades de participação (em número a determinar), sem custos associados, salvo tributação aplicável a cada caso, com o correspondente reembolso dos respetivos valores da unidade de participação aos participantes elegíveis para este efeito, tendo em conta o valor da unidade de participação

(UP de referência) que vier a ser conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso (i.e., 5 de Agosto de 2025), confirmado por parecer do Auditor do Fundo. Os efeitos da redução de capital operam a **6 de agosto de 2025**.

O capital final após redução corresponderá ao montante que vier a ser apurado para efeitos de redução, tendo em conta a extinção das unidades de participação representativas acima referidas desse capital.

A liquidação financeira dos reembolsos aos Participantes, pelo valor apurado em conformidade, ocorrerá a **06 de agosto de 2025**, data em que os valores serão creditados em contas bancárias dos Participantes abrangidos.

Lisboa, 09 de dezembro de 2024