

Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A

Largo do Chiado nº8 1º Andar 1249-125 Lisboa

Capital Social: 1.500.000,00€

CRC/NIPC: 514 757 892

## **ALTERAÇÕES SUBSTANCIAIS AOS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DO OIC**

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 27.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“**RG**”) comunica-se que, relativamente ao organismo de investimento alternativo sob a forma de fundo de investimento imobiliário aberto denominado **Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID** (“**Fundo**” ou “**OIC**”), e com efeitos a 5 de dezembro de 2024, serão introduzidas as seguintes alterações substanciais aos documentos constitutivos do Fundo: Prospeto e Regulamento de Gestão (“**Documento Único**”) e Documento de Informação Fundamental (“**DIF**”).

### **A. Alterações ao Documento Único**

#### **1. Política de investimento do OIC** (Parte I, Capítulo II, ponto 1 e Anexo I)

- (a) Alargamento do objeto do investimento para inclusão de imóveis que correspondam a prédios rústicos ou mistos e a participações em sociedades imobiliárias cujas ações não estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral nas seguintes condições: adquira a integralidade das ações representativas do capital social e a sociedade imobiliária esteja sujeita a fiscalização externa equivalente à do OIC.
- (b) Enquadramento da Política de Investimento do Fundo, passando a ter em consideração a informação resultante da análise de sustentabilidade ou análise ESG (sigla em inglês para *Environmental, Social e Governance*), quer na fase de aquisição quer na fase de exploração corrente dos ativos imobiliários que venham a integrar ou já integrem o património do Fundo, sempre com o objetivo último de melhorar o desempenho ambiental ao nível de cada imóvel, ao nível agregado do portfólio imobiliário e, conseqüentemente, incrementar a performance global do Fundo. O

Fundo, embora não tendo como objetivo um investimento sustentável, promove características Ambientais/Sociais (A/S), melhor explicadas no Anexo I, para efeitos do disposto no artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, através do investimento parcial em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da União Europeia, conforme previsto no Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho, e através da implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da União Europeia que venham a integrar ou integrem o portfólio do Fundo.

**2. Limites ao investimento** (Parte I, Capítulo II, ponto 3.1):

- (a) Inclusão de limite contratual ao investimento em prédios rústicos e projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não podendo o valor dos mesmos representar, no seu conjunto, mais de 20% (vinte por cento) do ativo total do OIC. Este limite é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 20% (vinte por cento) do ativo total do OIC.
- (b) Inclusão de limite contratual do valor dos ativos imobiliários que promovem características ambientais e/ou sociais de acordo com o Artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro não pode representar, no seu conjunto, menos de 30% (trinta por cento) do ativo total do OIC. Deste conjunto, o valor dos ativos imobiliários considerados como investimentos sustentáveis, alinhados com a Taxonomia da União Europeia, conforme previsto no Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho, não pode representar menos de 6% (seis por cento) do ativo total do OIC e o valor dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da União Europeia não pode representar menos de 24% (vinte e quatro por cento) do ativo total do OIC.

3. **Regras de valorimetria** (Parte I, Capítulo II, ponto 6.1, alínea e)): Inclusão das regras de valorimetria das participações em sociedade não cotadas resultantes do disposto no artigo 31.º, n.º 4 do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, na sua redação atual (“RRGA”).
4. **Síntese de todos os custos e encargos** (Parte I, Capítulo II, ponto 7.1, na parte relativa à comissão de gestão) e **Comissão de Gestão** (Parte I, Capítulo II, ponto 7.2.1):
  - (a) Aumento da comissão de gestão, passando a ser calculada através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,0% (um por cento) ao valor líquido global do OIC;
  - (b) A Comissão de Gestão passa a ser parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas Entidades Comercializadoras. A remuneração da atividade das Entidades Comercializadoras será realizada através de uma repartição parcial da comissão de gestão, a qual será apurada com base em 50% (cinquenta por cento) da comissão de gestão, determinada diariamente com base na proporção das unidades de participação do OIC comercializadas pela entidade comercializadora relativamente ao total de unidades de participação do OIC em circulação. Esta remuneração será deduzida ao montante de comissão que o OIC pagará à Sociedade Gestora a título de Comissão de Gestão.
5. **Política de distribuição de rendimentos** (Parte I, Capítulo II, ponto 8): Alteração da política de distribuição de rendimentos, passando o Fundo a ser um organismo de investimento coletivo de capitalização, prevendo-se a capitalização da totalidade dos rendimentos obtidos. A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes do OIC assim o aconselhar, proceder pontualmente à distribuição extraordinária, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do OIC.
6. **Valor para efeitos de resgate** (Parte I, Capítulo III, ponto 2.3) e **Pré-aviso** (Parte I, Capítulo III, ponto 5.2): Alteração do pré-aviso para resgate para pré-aviso anual, com periodicidade de liquidação semestral, processando-se a liquidação nas condições descritas de seguida:
  - (a) Os pedidos de resgate recebidos até ao dia 14 (catorze) do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

- (b) Os pedidos de resgate recebidos até ao dia 14 (catorze) do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de novembro, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- (c) Consequentemente, o pedido de resgate é realizado a preço desconhecido, tendo o participante de aguardar entre 12 (doze) a 18 (dezoito) meses, conforme o disposto nos Pontos 2.3 e 3.1, do Capítulo III, da Parte I do Documento Único, para conhecer o valor da unidade de participação pelo qual foi efetuado o resgate e 5 (cinco) dias adicionais pelo crédito na sua conta, continuando no período de 12 (doze) a 18 (dezoito) meses exposto ao risco do OIC.
- (d) Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental, do dia 14 (catorze) do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- (e) Os pedidos de resgate recebidos até às 16h30m, hora de Portugal continental, do dia 14 (catorze) do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, são processados ao valor da unidade de participação do dia 15 (quinze) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja, sendo o pagamento realizado no dia 20 (vinte) do mês de maio do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.
- (f) Os pedidos de resgate recebidos após os prazos referidos nas duas últimas alíneas acima serão reportados ao período de pré-aviso de resgate imediatamente seguinte.

#### **7. Períodos de subscrição e resgate (Parte I, Capítulo III, ponto 3.1):**

Alterações decorrentes da modificação do pré-aviso para resgate para pré-aviso anual em linha com o disposto no número anterior, prevendo-se que:

- (i) Os pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 (catorze) do mês de maio, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, serão agendados para o

dia 15 (quinze) do mês de novembro do ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

- (ii) Os pedidos de resgate recebidos após a hora limite indicada do dia 14 (catorze) do mês de novembro, ou dia útil antecedente, caso este não o seja, serão agendados para o dia 15 (quinze) do mês de maio do ano subsequente ao ano seguinte, ou dia útil subsequente, caso este não o seja.

## **B. Alterações ao DIF**

O DIF do Fundo será modificado em consonância com as alterações introduzidas ao Documento Único, especificadas no Ponto A, acima. Em particular, serão realizadas as seguintes alterações ao DIF:

- (i) Secção “Em que consiste este produto?”, subsecção “Objetivo”: Atualização de informação para refletir as alterações ao Documento Único indicadas no Ponto A, n.ºs 1, 2 e 5, *supra*. Na parte relativa à “Sustentabilidade”, da subsecção “Objetivo” da mesma secção do DIF, esclareceu-se ainda o seguinte: *“Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não são exclusivamente investimentos que promovem características ambientais e/ou sociais de acordo com o Artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro, pelo que o seu portefólio é composto quer por investimentos promotores quer por investimentos não promotores das referidas características.”*
- (ii) Secção “Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?”, subsecção “Cenários de Desempenho” e Secção “Quais são os custos?": Atualização de informação para refletir as alterações ao Documento Único indicadas no Ponto A, n.º 4, *supra*.
- (iii) Secção “Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?": Atualização de informação para refletir as alterações ao Documento Único indicadas no Ponto A, n.ºs 6 e 7, *supra*.

Face às alterações a efetuar, os participantes podem resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 27.º do Regime da Gestão de Ativos, devendo, para o efeito, enviar comunicação à Sociedade

Gestora no prazo de 40 dias a contar da data da presente comunicação, fixando-se como data limite o dia 4 de dezembro de 2024.

Os participantes têm ainda o direito de consultar ou solicitar gratuitamente as versões do Prospeto e Regulamento de Gestão (“**Documento Único**”) e Documento de Informação Fundamental (“**DIF**”) do Fundo atualizadas com as referidas alterações, junto da Entidade Gestora ou das entidades comercializadoras.

Pelo Conselho de Administração

Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.