

CONVOCATÓRIA ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES
NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Lisboa, 19 de janeiro de 2026

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 20 de fevereiro de 2026**, pelas **11:00 horas**, nas instalações sitas na **Rua da Mesquita, n.º 6, Auditório, em Lisboa**, com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto único: Deliberar sobre a proposta de 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 20 de fevereiro de 2026**, 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 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. 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.

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 de correio eletrónico.

Antes da abertura dos trabalhos, deverá ser confirmada pelo Participante a sua identidade, 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 Participante deverá inscrever-se e registar-se antecipadamente para este webinar:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_xk7Ww0t5RWifWtN4CgqkiA

Após a inscrição e registo, o Participante receberá um e-mail de confirmação contendo informações sobre como entrar no webinar, com indicação do código de acesso à reunião.

Aconselha-se 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 15:15 (TMG), clicar no link Zoom acima indicado para registo de participação na reunião, hora a partir da qual será dado cumprimento a todas as formalidades prévias de verificação da identidade, devendo dada Participante 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 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 da Gestão de Ativos 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 Participantes 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 é publicada nos termos legais e do regulamento de gestão do Fundo no site da CMVM (Comissão de Mercado de Valores Mobiliários), www.cmvm.pt – Sistema de Difusão - NOVIMOVEST – Informações Relevantes -.

Com os meus cumprimentos,



Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes

(Bruno Santos de Jesus)

Anexos: proposta e minuta de carta de representação

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

I. ENQUADRAMENTO LEGAL

O artigo 214º do Regime da Gestão de Ativos (Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de abril, ou “RGA”¹), 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 pela Entidade Gestora e corresponde ao valor da UP do dia útil anterior à data da liquidação financeira.

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.

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 um cenário de incumprimento do limite legal, traduz manifesto situação de excesso de liquidez e implica um sobrecusto desnecessário para os Participantes uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, se aplica sobre a totalidade do património do mesmo, o que inclui a liquidez.

Por seu turno, de acordo com o regime em vigor e no que respeita à composição da carteira do Fundo, o valor dos ativos imobiliários deverá corresponder² a, pelo menos, 2/3 (dois terços) do seu ativo global.

A situação financeira do Fundo a 15 janeiro de 2026 era a seguinte:

- O Valor Global Líquido do Fundo (VLG) ascendia a €121.810.598,09, correspondente a 42.045.973 Unidades de Participação, no valor unitário de €2,8970.
- Liquidez apurada de €26.800.000,00.

No dia 15 de janeiro de 2026, o NOVIMOVEST formalizou a venda de mais 3 (três) ativos imobiliários – conjuntamente designados por *Matosinhos Retail Park* – contra o pagamento da quantia de €48.533.833,26 (quarenta e oito milhões quinhentos e trinta e três mil oitocentos e trinta e três euros e vinte e seis cêntimos), por conta do preço da compra e venda de €49.700.000,00, deduzido do montante objeto de retenção de €1.166.166,74 (um milhão e cento e sessenta e seis mil e cento e sessenta e seis euros e setenta e quatro cêntimos), correspondente a uma garantia prestada a favor do Comprador, pelo prazo de 24 meses a contar da escritura.

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)

Assim, a 16 de janeiro de 2026, a carteira do Fundo passou a apresentar um valor de liquidez de, aproximadamente, €75.300.000,00 (setenta e cinco milhões e trezentos mil euros).

Considerando a situação de liquidez excessiva do Fundo, a entidade gestora apresenta a seguinte proposta a submeter à Assembleia de Participantes:

III. PROPOSTA À ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

Redução de capital do Fundo

Proposta:

- **Modalidade:** Redução do valor nominal das unidades de participação, pelo montante de €1,74 (um euro e setenta e quatro cêntimos), cada uma;
- **Manutenção do número de unidades de participação:** 42.045.973 Unidades de Participação.
- **Montante da redução:** € 73.159.993,02 (setenta e três milhões, cento e cinquenta e nove mil e novecentos e noventa e três euros e dois cêntimos);
- **Capital final após redução:** o montante que vier a ser apurado pela redução do valor de €1,74 ao valor da UP de referência (26 de fevereiro de 2026), tendo em conta a manutenção do número de Unidades de participação (42.045.973 UPs) representativas desse capital;
- **Manutenção de liquidez:** aproximadamente €2.000.000,00 (dois milhões de euros);
- **Data dos efeitos da redução:** **26 de fevereiro de 2026** (a redução de capital opera automaticamente nessa data, com a conseqüente alteração do Regulamento de Gestão);
- **Data de referência do valor da Unidade de Participação:** **26 de fevereiro de 2026**, correspondente ao valor da UP do dia útil anterior à data da liquidação financeira, nos termos do paragrafo final do ponto 4.1 do regulamento de gestão do OIC.
- Os ativos imobiliários do Fundo têm *avaliações com maturidade inferior a 6 meses*, nos termos do artigo 34º, nº 1, d) do RGGGA;
- O **Auditor** do fundo emitirá o **Parecer** sobre a operação.
- A liquidação financeira do reembolso aos Participantes ocorrerá a **27 de fevereiro de 2026**, data em que os valores serão creditados em contas bancárias dos participantes pelos valores respetivos.

Lisboa, 16 de janeiro de 2026

A Administração



Ao Exmo. Sr.
Presidente da Mesa de Assembleia de
Participantes do NOVIMOVEST
Fundo Investimento Imobiliário
(pmp/por email)

Lisboa, __ de ___ de 2026

Assunto: Assembleia de Participantes do NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado de **20 de fevereiro de 2026** - Carta de Representação

Exmo. Senhor,

Serve a presente para informar V. Exa. que _____
(participante), com o cartão de cidadão nº _____ e com o número de identificação
fiscal nº _____, se fará representar na Assembleia de Participantes do NOVIMOVEST
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (o "**Fundo**"), que se reunirá no dia **20 de fevereiro
de 2026, pelas 11:00 horas**, na Rua da Mesquita, nº 6, em Lisboa, por
_____ (nome do representante), com o
cartão do cidadão nº _____ e com o número de identificação fiscal nº
_____, a quem são conferidos os poderes necessários para participar e votar sobre
os seguintes pontos da ordem de trabalhos, nos termos que entender convenientes e no
interesse do mandante subscritor:

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

Com os melhores cumprimentos,

(assinatura(s))