

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

NB PATRIMÓNIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO (ISIN: PTYEIAHM0005)

Este FUNDO é gerido pela GNB Real Estate – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., integrada no Grupo Novo Banco

Objetivos e política de investimento

O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por ativos predominantemente imobiliários, segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

Os imóveis detidos pelo FUNDO correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, localizadas predominantemente em Portugal, sem prejuízo de poder investir em imóveis localizados em Estados membros ou em países membros da OCDE.

O FUNDO investirá em valores imobiliários, como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros, com as seguintes finalidades: i) aquisição para revenda; ii) aquisição para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa; iii) realização de obras de melhoria, ampliação e requalificação de imóveis em carteira.

Por se tratar de um organismo de investimento imobiliário aberto, o FUNDO encontra-se sujeito aos limites legais e regulamentares, nomeadamente:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do FUNDO;
- O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do FUNDO;
- O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do FUNDO;
- O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do FUNDO;
- O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do FUNDO, quando a contraparte ou contrapartes sejam:
 - A Entidade Gestora;
 - O organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido;
 - As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade Gestora ou de organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido;
 - As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade Gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - As entidades em que a Entidade Gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
 - O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas subalíneas iii) a v);
 - Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas subalíneas anteriores.

- As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
 - Só podem investir em imóveis localizados em Estados membros da União Europeia ou em países membros da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
 - O limite para a aquisição de unidades de participação em organismos de investimento imobiliário abertos, ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, é de 25% do ativo total do FUNDO.
 - A Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento imobiliário que administre, investir mais do que 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário;
 - O endividamento não pode representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;
 - A Entidade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros para cobertura do risco dos ativos do FUNDO, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos, não podendo exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados ser superior ao valor do património líquido do FUNDO;
 - Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos da alínea anterior;
 - Em casos devidamente fundamentados pela Entidade Gestora, pode a CMVM autorizar que o FUNDO detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas acima indicadas.
- Não existe garantia de capital ou de rendimento do FUNDO.

Política de rendimentos

O FUNDO caracteriza-se como um fundo de distribuição parcial, uma vez que passou a distribuir rendimentos a partir de novembro de 2011. Os rendimentos serão distribuídos semestralmente no primeiro dia útil seguinte ao fim de cada semestre de referência, sendo os semestres de referência os terminados em novembro e maio de cada ano. Os rendimentos a distribuir serão definidos exclusivamente pela Entidade Gestora (não podendo em qualquer momento resultar um valor de unidade de participação do FUNDO, inferior ao seu valor inicial de subscrição o qual foi de 4,99 Euros) e, corresponderão a um máximo de 75% (setenta e cinco por cento) dos proveitos líquidos correntes efetivamente realizados pelo FUNDO em cada semestre de referência, deduzidos dos encargos incorridos nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, não sendo consideradas as mais/menos valias prediais para o cálculo do rendimento a distribuir.

Cada distribuição de rendimentos do FUNDO será divulgada pela Entidade Gestora no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

Condições de subscrição

As subscrições ocorrem com um intervalo mensal, designado período de subscrição, processando a Entidade Gestora e os comercializadores os pedidos de subscrição recebidos durante o mês, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil do mês seguinte àquele em que o pedido ocorreu.

A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição de unidades de participação, efetuada através dos comercializadores, e após a respetiva liquidação financeira, assumindo-se a subscrição como efetiva quando o valor subscrito é integrado no ativo do FUNDO, ou seja no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de subscrição.

O valor da Unidade de Participação utilizado para efeitos de subscrição, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do período de subscrição referido no primeiro parágrafo.

As instruções de subscrição do FUNDO, para efeitos de processamento da correspondente operação no próprio mês, através dos serviços telefónicos e/ou Internet dos comercializadores, deverão ser efetuadas: Até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil de cada mês, utilizando, nomeadamente, o NDbireto, NDbireto dos Açores, o serviço telefónico do Best e através do site www.bancobest.pt. Todas as instruções efetuadas para além destes horários, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão consideradas no mês imediatamente seguinte.

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 500 Euros na subscrição inicial e de 250 Euros em cada uma das subscrições seguintes, existindo uma comissão de subscrição de 0,5%.

Condições de resgate¹

Os resgates ocorrem com uma periodicidade anual, designado período de resgate, o qual encerra a 31 de março de cada ano, processando a Entidade Gestora e os comercializadores os pedidos de resgate recebidos durante o ano no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim período de resgate, a qual será a data de resgate.

Os participantes apenas podem pedir o resgate das unidades de participação decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição. Os pedidos de resgate são feitos no mínimo com 6 meses de antecedência face à data de resgate (sendo a data de resgate o primeiro dia útil do mês seguinte ao período de resgate, referido no primeiro parágrafo), podendo os participantes cancelar o pedido de resgate nos 30 dias seguintes ao pedido, deste que o cancelamento ocorra antes da data de resgate.

O pedido de resgate é realizado junto da entidade comercializadora onde o participante realizou a subscrição do FUNDO. Serão resgatadas as unidades de participação detidas em função da antiguidade da subscrição, sendo a seleção efetuada das mais antigas para as mais recentes. O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta.

As instruções de resgate do FUNDO, para efeitos de processamento da correspondente operação no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do ano, deverão ser efetuadas até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil anterior ao fim do período de resgate referido no 1º parágrafo das condições de resgate, através dos serviços telefónicos e/ou Internet dos comercializadores, utilizando, nomeadamente, o NDbireto, NDbireto dos Açores, o serviço telefónico do Best e através do site www.bancobest.pt.

Todas as instruções efetuadas para além deste horário, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão consideradas no ano seguinte. O pagamento dos pedidos de resgate será efetuado até cinco dias úteis, a contar do fim do período de resgate, sem prejuízo da CMVM, em casos excecionais devidamente fundamentados pela Entidade Gestora, permitir a prorrogação do prazo.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte ao fim do.

período de resgate. O pedido de resgate é por isso realizado a preço desconhecido

Existe uma comissão de resgate, cobrada de acordo com o período de permanência no FUNDO constante nas seguintes tabelas:

Para as subscrições efetuadas até 31 de março de 2010

Até 360 dias	Mais de 360 dias
2,0%	0,0%

Para as subscrições efetuadas de 01 de abril de 2010 até 26 de setembro 2015

Até 360 dias	De 361 a 730 dias	Mais de 730 dias
2,0%	1,0%	0,5%

Para as subscrições efetuadas a partir de 26 de setembro 2015 não será cobrada qualquer comissão de resgate.

Perfil do Investidor

O FUNDO adequa-se a todos os investidores com uma reduzida apetência ao risco, que de uma forma estável tenham expectativas de valorização do investimento realizado, numa perspetiva de Médio/Longo prazo.

Recomendação: Este FUNDO poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 2 anos.

Perfil de risco e de remuneração



O Indicador mede o risco de variação de preços das unidades de participação do FUNDO com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos.

Os dados históricos, de acordo com os quais foi apurado o Indicador de risco, 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 de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.

Risco associado ao investimento nos mercados imobiliários

O risco de um organismo de investimento coletivo está associado aos ativos que constituem a sua carteira de investimento. Tratando-se de um organismo de investimento imobiliário, os riscos a destacar são: i) Risco de mercado imobiliário: tendo em conta o risco implícito na variação do preço dos ativos base e do mercado de arrendamento; ii) Risco de concentração: tendo em conta a diversificação, setor de atividade económica, localização geográfica, bem como a qualidade dos inquilinos; iii) Risco de contraparte: risco de incumprimento por parte dos inquilinos ou de terceiros, caso tenham sido prestadas garantias; iv) Risco de Liquidez: tendo em conta o investimento em ativos suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentarem um nível reduzido de liquidez, dificultando, desse modo, a capacidade de alienação; v) Risco de taxa de juro: risco subjacente à evolução das taxas de juro inerentes a empréstimos contraídos; vi) Risco Operacional: traduz-se na possibilidade de perdas que resultam nomeadamente de processos internos, erro humano, sistemas ou processos externos, que falham; vii) Risco Sísmico: imóveis localizados em áreas mais suscetíveis, sendo que este risco está coberto através de apólices de seguro; viii) Risco de Utilização de Derivados: traduz-se na possibilidade de risco acrescido face ao risco que teria através do investimento direto no ativo subjacente ao do instrumento derivado.

No sentido de minimizar os riscos acima referidos o FUNDO procede a uma rigorosa análise das aplicações, procurando a diversificação das mesmas, mas sem qualquer garantia dessa diversificação.

¹ Para as unidades de participação subscritas antes da entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, em 26 de março de 2015, continua-se a aplicar a periodicidade mensal anteriormente estabelecida para os resgates, não lhes sendo aplicáveis as regras aqui constantes.

A Entidade Gestora e os comercializadores processarão mensalmente todos os pedidos de resgate, de unidades de participação subscritas antes de 26 de março de 2015, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido se refere.

O valor da unidade de participação para efeitos das unidades de participação subscritas antes de 26 de março de 2015, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere, sendo o pedido feito a preço desconhecido.

O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do resgate.

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 ao Investidor antes ou depois do seu investimento			
Encargos de subscrição ²		0,5%	
Encargos de resgate	Para as subscrições efetuadas até 31 de março de 2010		
	Até 360 dias		Mais de 360 dias
	2,0%		0,0%
	Para as subscrições efetuadas de 01 de abril de 2010 até 26 de setembro de 2015		
	Até 360 dias	De 361 a 730 dias	Mais de 730 dias
	2,0%	1,0%	0,5%
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 de um ano			
Taxa de Encargos Correntes		1,2108%	
Encargos cobrados ao FUNDO em condições específicas			
Comissão de gestão variável		Este FUNDO não suporta comissão de gestão variável	

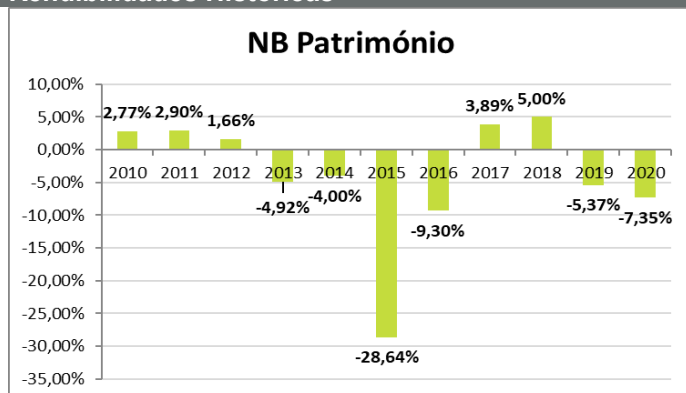
Os **encargos de subscrição e de resgate** correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

A **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** refere-se ao ano que terminou em 2019. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui:

- 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 fundo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o prospeto do FUNDO, disponível em www.gnbga.pt.

Rendibilidades Históricas



- As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.
- Os resultados passados do FUNDO são calculados em função do seu valor líquido global e incluem todos os encargos suportados pelo FUNDO.
- O FUNDO iniciou a atividade em 1992.
- Os resultados do FUNDO são calculados na divisa em que se encontra denominado (Euro)

Informações práticas

Entidade Gestora: GNB Real Estate - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (com sede na Rua Castilho nº26, 4º Andar – Lisboa).

Entidades Comercializadoras: Sociedade Gestora, NOVO BANCO, S.A., NOVO BANCO DOS AÇORES, S.A., e Best – Banco Electrónico de Serviço Total, S.A. utilizando, nomeadamente o NBdireto, NBdireto dos Açores, o serviço telefónico do Best e através do site www.bancobest.pt.

Banco Depositário: NOVO BANCO, S.A. (com sede na Av. da Liberdade, 195 – Lisboa, para outros contactos: www.novobanco.pt)

Auditor: Baker Tilly, PG & Associados, SROC, S.A. (com sede na Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 108, 1.º B; 1070-067 Lisboa, para outros contactos: info.lisboa@bakertilly.pt).

Consultor de investimento: Não existem consultores de investimento para o FUNDO.

Consulta de informação adicional: Informação e documentação adicional sobre o FUNDO, tal como o respetivo Prospeto e os Relatórios e Contas anuais e semestrais, encontram-se disponíveis em www.gnbga.pt e www.cmvm.pt sem quaisquer ónus ou encargos. O valor da unidade de participação do FUNDO estará igualmente disponível diariamente em www.gnbga.pt e www.cmvm.pt.

A fiscalidade aplicável ao FUNDO pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do investidor.

A GNB Real Estate – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexactas ou incoerentes com as partes correspondentes do Prospeto do FUNDO.

Qualquer esclarecimento adicional pode ser solicitado através da Linha GNB-RE – 707 20 66 92.

O presente FUNDO foi constituído em 1992-06-01, com duração indeterminada, está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (www.cmvm.pt).

A GNB - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 2021.02.17