

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

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.

FSG SAÚDE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Código ISIN: PTFDBIM0002)

Este Fundo é gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., integrada no Grupo Fidelidade

1. OBJETIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1. Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo, sendo um fundo imobiliário, consiste em alcançar, numa perspetiva de médio a longo prazo, uma valorização crescente de capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança, rentabilidade e liquidez, acautelando e valorizando os interesses dos seus Participantes.

1.2. Política de Investimento

Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo investirá os seus capitais, predominantemente e sem limites máximos relativamente ao valor do seu ativo total, em bens imóveis, tais como terrenos (enquanto classificados como prédios urbanos, de acordo com o entendimento da CMVM), edifícios ou frações autónomas e outros valores imobiliários. Sejam prédios urbanos concluídos, projetos de construção ou projetos de reabilitação, todos os imóveis integrados no património do Fundo serão destinados à exploração económica pelo Fundo, preferencialmente por via do arrendamento e outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas e, pontualmente, à realização de mais-valias através da venda ou revenda. Os investimentos imobiliários a realizar pelo Fundo incidirão preferencialmente na aquisição de imóveis destinados a atividades de todo o espectro do sector da Saúde, incluindo mas não limitando: unidades hospitalares, unidades de cuidados continuados de longa duração, clínicas, estruturas residenciais para idosos, residências assistidas com cuidados continuados, unidades de saúde mental, unidades de cuidados primários, estruturas residenciais pediátricas, unidades de cuidados pediátricos e outros. Adicionalmente, o Fundo também poderá investir em imóveis destinados a escritórios, retalho e logística, sempre que as atividades aí exercidas sejam conexas ou complementares a atividades do sector da Saúde desenvolvidas em imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo. O Fundo pode investir em ativos imobiliários localizados em países da União Europeia e da OCDE.

Acessoriamente, o Fundo poderá investir em participações em outros fundos de Investimento Imobiliário e em Sociedades Imobiliárias, bem como em numerário, depósitos bancários, bem

como certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.3. Limites de investimento

A composição do património do Fundo respeitará os limites legais vigentes em cada momento, concretamente os seguintes:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do Fundo;
- Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de propriedade, exceto propriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas de propriedade do Fundo e nas situações previstas na alínea seguinte;
- O Fundo pode adquirir imóveis em regime de propriedade com outros fundos de investimento ou fundos de pensões, devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- O património do Fundo poderá incorporar imóveis detidos a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação;
- As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do ativo total do Fundo;
- A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um mesmo organismo de investimento imobiliário;
- A exposição resultante dos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não poderá ser superior ao valor do património líquido do Fundo, ou superior a 1/3 (um terço) do património, em relação a cada contraparte, no caso de instrumentos financeiros derivados transacionados no mercado de balcão.

1.4. Limites de endividamento

O recurso ao endividamento encontra-se limitado, no momento da contratação de financiamento, ao montante correspondente a 100% (cem por cento) do capital subscrito pelos Participantes.

1.5. Rendimentos

O Fundo caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial de rendimentos distribuíveis aos Participantes, desde que que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo. Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo correspondem ao resultado líquido do exercício e aos resultados transitados de exercícios anteriores deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos Participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A periodicidade da distribuição de rendimentos será anual.

A Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e das aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos, tendo sempre presente os interesses dos Participantes do Fundo.

1.6. Cobertura de risco

A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e do risco de taxa de juro dos financiamentos contraídos em nome do Fundo, podendo ter impacto sobre o perfil de risco do património do Fundo, nomeadamente quando essas técnicas são utilizadas para obter, aumentar ou reduzir a exposição aos ativos subjacentes.

1.7. Condições de subscrição

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, após o termo do período de subscrição inicial, a subscrição subsequente de unidades de participação apenas poderá ocorrer em sede de aumento do capital do Fundo aprovadas pela Assembleia de Participantes.

As subscrições de unidades de participação do Fundo serão, por regra, realizadas em numerário nas datas e condições previstas nas respetivas ordens de subscrição, ou nos termos definidos pelo Regulamento de Gestão do Fundo e no RGOIC.

As subscrições poderão ser realizadas em espécie mediante acordo de todos os Participantes e em conformidade com as disposições legal e regulamentarmente aplicáveis.

Com a única exceção da primeira subscrição, que será liquidada ao valor de 5 (cinco) Euros, todas as subscrições subsequentes à constituição do Fundo serão efetuadas a valor desconhecido, sendo o respetivo valor o correspondente ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da respetiva liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património. Não existe valor mínimo de subscrição do capital inicial do Fundo nem existirá mínimo de subscrição para aumentos de capital, salvo deliberação específica nesse sentido das Assembleias de Participantes em que os mesmos sejam aprovados.

A subscrição de unidades de participação do Fundo não está sujeita à cobrança de comissões de subscrição.

1.8. Condições de resgate

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, o reembolso das unidades de participação só ocorrerá aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou passagem a fundo de duração indeterminada, fusão, cisão ou transformação, bem como nas demais circunstâncias expressamente previstas na lei e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do Fundo.

Os resgates de unidades de participação do Fundo serão, por regra, realizados em numerário nos termos definidos pelo Regulamento de Gestão do Fundo e no RGOIC.

Os resgates poderão ser realizados em espécie mediante acordo de todos os Participantes e em conformidade com as disposições legal e regulamentarmente aplicáveis.

Poderão resgatar as respetivas unidades de participação, sem custos, os Participantes que tenham votado contra:

- (i) A fusão, transformação ou cisão do Fundo, até 5 (cinco) dias úteis antes da produção de efeitos da operação;
- (ii) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua passagem a duração indeterminada, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da deliberação.

O direito ao resgate é exercido através de carta registada com aviso de receção enviado para a sede da Sociedade Gestora.

A liquidação dos pedidos de resgate será, por regra e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pela Assembleia de Participantes, realizado no prazo de 60 (sessenta) dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos. Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 (sessenta) dias apenas se iniciará com a concretização da venda dos ativos que permitirá a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de 1 (um) ano, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do prazo pela CMVM, deferindo pedido devidamente fundamentado apresentado pela Sociedade Gestora, nos termos previstos no n.º 1 e n.º 2 do art.º 45 do RGOIC.

Num cenário de liquidação do Fundo, o reembolso das unidades de participação deve ocorrer num prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início do processo de liquidação do Fundo, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do prazo pela CMVM, deferindo pedido devidamente fundamentado apresentado pela Sociedade Gestora, nos termos previstos no n.º1 e n.º2 do art.º 45.º do RGOIC.

No caso de liquidação do Fundo, o valor do resgate corresponderá ao valor final de liquidação que venha a ser apurado no final do respetivo processo, devidamente auditado. Nos casos de redução de capital, o valor do resgate corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da respetiva liquidação financeira, tal como definido pela deliberação que tenha aprovado a operação, devendo o valor ser confirmado por parecer do auditor que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.

Quando o resgate ocorra no âmbito de decisão de prorrogação do prazo do Fundo, será relevante para o efeito o valor da unidade de participação apurado na data em que ocorreria o termo do período de duração do Fundo então em curso (duração inicial ou sua prorrogação), confirmado por parecer do auditor do Fundo, sem prejuízo do prazo de pagamento que venha a ser definido na deliberação em causa ou no Regulamento de Gestão do Fundo.

Quando o resgate ocorra no âmbito de decisão de passagem de duração determinada do Fundo a duração indeterminada, será relevante para efeitos de resgate o valor da unidade de participação à data de produção de efeitos da passagem a duração indeterminada, confirmado por parecer do auditor do Fundo.

As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de resgate de unidades de participação do Fundo, indicarão a data relevante e o critério de apuramento do respetivo valor de referência, sem prejuízo do disposto no

Regulamento de Gestão do Fundo e nas normas legais e regulamentares de natureza imperativa.

Pelos motivos expostos, os pedidos de resgate são feitos a preço desconhecido.

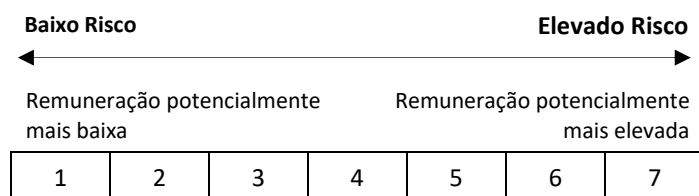
O resgate de unidades de participação do Fundo não está sujeita à cobrança de comissões de resgate.

1.9. Período mínimo de investimento

O Fundo destina-se a investidores que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo. Sendo o Fundo um fundo fechado com duração inicial de 10 (dez) anos, o Fundo destina-se a investidores que estejam na disposição de imobilizar as suas poupanças por um período mínimo de 10 (dez) anos.

Recomendação: este Fundo não será adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 10 (dez) anos.

2. PERFIL DE RISCO E DE REMUNERAÇÃO



Nota: Encontrando-se o Fundo em processo de constituição e não existindo um período completo de atividade, não existem dados históricos que permitam calcular o indicador do nível de risco do Fundo.

2.1. Descrição do indicador sintético e das suas principais limitações

- Os dados históricos 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.
- A categoria de risco indicada deriva da política de investimento adotada pelo Fundo, essencialmente sujeita ao risco específico do investimento no mercado imobiliário.

2.2. Riscos Materiais

Consideram-se como riscos materialmente relevantes aqueles que podem implicar uma desvalorização acentuada do Fundo.

Tendo em conta a política de investimento definida, consideram-se ter relevância material os seguintes riscos:

- Riscos inerentes ao mercado imobiliário:** o Fundo está sujeito ao risco de variação dos preços dos imóveis que integram a sua carteira, o que se poderá refletir no valor das unidades de participação;
- Risco de arrendamento:** o Fundo está sujeito ao risco de desocupação dos imóveis, variação do valor da renda do imóvel, bem como da qualidade dos inquilinos, o que se pode repercutir no valor das unidades de participação;
- Riscos de liquidez:** os ativos objeto do investimento são suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentar um nível reduzido de liquidez.
- Riscos operacionais:** o Fundo está exposto ao risco de perdas resultantes de erro humano, falhas de sistema ou da errónea valorização dos ativos subjacentes

3. 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 imputáveis diretamente aos Participantes	
Encargos de subscrição	Não aplicável
Encargos de resgate	Não aplicável

Encargos imputáveis diretamente ao Fundo ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	1,15% ⁽¹⁾

⁽¹⁾ O valor da Taxa de Encargos Correntes (TEC) indicado é uma estimativa desses encargos para um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) igual a €20.000.000. Encontrando-se o Fundo em processo de constituição, não é possível determinar um valor de VLGF como referência para o cálculo da TEC real. O relatório anual do Fundo relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados em cada período.

3.1. Comissões de subscrição e de resgate

A subscrição e o resgate de unidades de participação do Fundo não estão sujeitas à cobrança de comissões de subscrição e resgate, respetivamente.

3.2. Taxa de encargos correntes

Não tendo ainda decorrido um ano civil completo de atividade do Fundo, não é possível determinar a Taxa de Encargos Correntes correspondente.

O valor de taxa de encargos correntes excluirá os custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão do Fundo, disponível em www.cmvm.pt

4. RENDIBILIDADES HISTÓRICAS

Nota: Encontrando-se o Fundo em processo de constituição e não tendo decorrido um ano civil completo de atividade, não existem dados históricos que permitam calcular rendibilidades.

As rentabilidades a divulgar representarão dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

Os valores de rentabilidade a apresentar são valores após a dedução dos encargos cobrados ao Fundo.

A moeda de referência para o cálculo das rendibilidades a apresentar será o Euro.

5. INFORMAÇÕES PRÁTICAS

- A entidade responsável pela comercialização das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Sociedade Gestora do Fundo, através de subscrição nas suas instalações no Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa.
- Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, tais como o Regulamento de Gestão, o Relatórios e Contas anual e o valor da unidade de participação, nas instalações da Sociedade Gestora no Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa, bem como no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt). Estas informações

serão igualmente enviadas sem encargos aos participantes que assim o queiram.

- A Fidelidade – 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, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Regulamento de Gestão do Fundo.
- A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.

FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA

- **Entidade responsável pela gestão:**

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

Sede: Largo do Chiado, 8 – 1.º Andar, 1249-125, Lisboa

Telefone: 213 401 787

E-mail: fsg@fidelidade.pt

www.fidreim.com

- **Depositário**

Caixa Geral de Depósitos, S.A.

Sede: Avenida João XXI n.º 63, 1000-300 Lisboa

Telefone: 217 900 790 / 217 900 791

www.cgd.pt

- **Auditor:**

BDO & Associados, SROC, Lda.

Sede: Avenida da República n.º 50, 10º Piso, 1069-211 Lisboa

Telefone 217 990 420

www.bdo.pt

O Fundo foi constituído em 06 de Novembro de 2020 e tem duração determinada. A duração inicial do Fundo é igual a 10 (dez) anos, sendo a sua de liquidação em 06 de Novembro de 2020.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.

A Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 06 de Novembro de 2020.