

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
FUSE VALLEY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

Finalidade: O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a compreender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

Produto: FUSE VALLEY – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular **Produtor:** NEXA, SGOIC, S.A; **Para mais informações, ligue para 253 461 462** (chamada para a rende fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de produção deste documento:** 24 de Janeiro de 2025

Está prestes a adquirir um produto que não é simples cuja compreensão poderá ser difícil.

Em que consiste este produto?

Tipo: O produto é um organismo de investimento alternativo imobiliário, que assume a forma contratual de fundo de investimento e constitui-se por subscrição particular dirigida a investidores profissionais e não profissionais, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º, no n.º 1 do artigo 8.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“RGA”).

O Fundo não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Objetivos: O Fundo tem como objetivo investir os capitais obtidos pelos Participantes, na aquisição e desenvolvimento do projeto imobiliário “Fuse Valley”, localizado em Leça do Balio (Matosinhos) como melhor explicado no Regulamento de Gestão.

O Fundo poderá realizar todas as operações necessárias para a concretização do projeto referido no paragrafo anterior, nomeadamente:

- (i) Aquisição de imóveis ou terrenos;
- (ii) Realização de promoção e desenvolvimento do referido projeto imobiliário;
- (iii) Realização das atividades de compra, venda, compra para revenda, arrendamento, promoção, ou outras formas de exploração onerosa e de administração de imóveis.
- (iv) Realizar construção e reabilitação de imóveis nos referidos terrenos e/ou lotes, para posterior venda, arrendamento, ou criação de outros direitos sobre imóveis tendo em vista a respetiva exploração económica, bem como a realização de obras de melhoramento, ampliação e de reconstrução de imóveis em carteira, do arrendamento e exploração de imóveis e a atividade de promoção imobiliária em geral, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas.

O Fundo poderá ainda, de forma subsidiária, investir noutros projetos imobiliários, nos termos referidos nas alíneas (i) a (iv) anteriores.

A carteira do Fundo será maioritariamente constituída por instrumentos financeiros, nomeadamente: (i) imóveis, prédios rústicos, mistos, urbanos e/ou frações autónomas, para valorização, promoção e/ou desenvolvimento de raiz, do projeto imobiliário, bem como qualquer forma de exploração económica dos referidos imóveis, consoante as condições de mercado; (ii) direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente; (iii) participações em sociedades imobiliárias constituídas e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, dos Estatutos e do artigo 221º do RGA; (iv) em unidades de participação e ações de outros organismos de investimento alternativo em imobiliário constituídos e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos previstos no Regulamento de Gestão do Fundo, dos Estatutos e do artigo 222º do RGA; (v) liquidez, nomeadamente, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses e (vi) outros direitos, de forma transitória e/ou instrumental, como direitos de crédito, direitos de propriedade intelectual, indemnização ou outros relativos a ativos imobiliários.

O Fundo está sujeito aos seguintes limites de investimento: a) o fundo deve manter cerca de 2 a 5% dos seus ativos como ativos líquidos para poder atender ao fluxo de caixa e às necessidades de pagamento e b) o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total, exceto durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIA imobiliário e nos primeiros seis meses após a prorrogação da duração inicial da OIC, contados a partir da data do termo da duração inicial e após o início do último terço da duração da prorrogação do OIC.

Duração do Produto: 20 (vinte) anos contados a partir da data da primeira subscrição, podendo ser prorrogado por um ou mais anos, por deliberação da Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora.

Tipo de investidor não profissional a que se destina: investidores profissionais e não profissionais com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com potencial de rendibilidade e que não tenham como objetivo de investimento produtos financeiros de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nos termos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Recomendação: Este produto não é adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 20 (vinte) anos.

Condições de subscrição e transmissão ou oneração: A primeira fase de subscrição terá um montante máximo de 15.000.000,00 (quinze milhões de euros) e terá início no dia seguinte ao da data de aprovação do Fundo pela CMVM e terminará quando ocorrer o primeiro dos seguintes eventos: (i) Exista a subscrição integral das Unidades de Participação do Fundo; ou (ii) decorra o prazo de subscrição legalmente aplicável.

Após a primeira fase de subscrição, a subscrição de novas Unidades de Participação do Fundo apenas poderá ocorrer com a realização de aumentos de capital

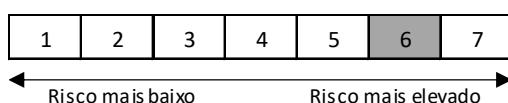
Custos de Subscrição: Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

Condições de reembolso: Os resgates só podem ser realizados através da redução de capital e nos casos previstos na lei e no Regulamento de Gestão, sendo que o valor da unidade de participação, para efeitos de resgate é aquele resultante do cálculo da unidade de participação na data da efetiva liquidação do resgate.

Custos de Reembolso: Não há lugar a custos de reembolso.

Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

Indicador Sumário de Risco (SRI):



O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição.

O indicador de risco pressupõe que as ações do Fundo são detidas por período mínimo de 20 (vinte) anos correspondentes ao período de duração do Fundo.

Classificamos este produto na categoria 6, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 6 corresponde a uma classe de risco elevado. Determinámos o Indicador Sumário de Risco do investimento usando os seguintes critérios principais:

- a) Risco de perda de capital: Não existe qualquer garantia para os participantes quanto à preservação do capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento, pelo que existe um risco, embora reduzido, da perda integral do capital investido;
- b) Risco de variação dos preços dos ativos que compõem a carteira do Fundo;
- c) Risco de Desastre - Risco de os ativos do Fundo, pela sua materialidade, poderem perecer e/ou desvalorizar pela sua própria destruição (decorrente de intempéries, tempestades ou outros eventos fortuitos);
- d) Risco de Concentração de Investimentos – Ao concentrar os investimentos num limitado número de tipos de ativos, o Fundo pode assumir algum risco de não diversificação que poderá levar a perdas superiores do que em caso de diversificação.
- e) Risco operacional: risco de se verificarem falhas na organização das entidades envolvidas na gestão e administração do Fundo; e
- f) Risco de Liquidez: Tendo em consideração que o Fundo investe em ativos de reduzida liquidez, poderão existir situações que reduzam a possibilidade da sua conversão imediata.

A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo. Não existe qualquer garantia para o acionista quanto ao capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento pelo que existe o risco de perda total do investimento.

Alertamos que a categoria de risco indicada não significa uma isenção de risco, nem uma garantia de que o risco não poderá vir a ser superior ao indicado, no futuro.

Não existe qualquer garantia para os investidores quanto ao capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento pelo que existe o risco de perda total do investimento.

Cenários de desempenho

Este quadro mostra que, à presente data não é possível calcular o montante do retorno do investimento ao longo do período de investimento mínimo, pressupondo que investe o montante de 100.000 EUR.

Investimento: 100.000 EUR		20 anos
Cenário de stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	n.a n.a
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	n.a n.a
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	n.a n.a
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	n.a n.a

- Este produto não pode ser facilmente resgatado.
- A sua perda máxima consiste na perda de todo o seu investimento

O que sucede se a NEXA SGOIC, S.A. não puder pagar?

Todos os ativos do Fundo estão depositados junto da entidade depositária, em contas abertas em nome do fundo. Os ativos do Fundo constituem um património próprio, não respondendo, em nenhuma circunstância, por dívidas ou obrigações da NEXA, SGOIC, S.A., pelo que um incumprimento por parte da sociedade gestora não terá impacto no seu investimento no Fundo.

Quais são os custos?

Constituirão encargos da SIC, para além das comissões de gestão e de depositário, todas as despesas, encargos e responsabilidades relativas ou decorrentes da actividade da SIC, todas as despesas conexas com operações sobre valores mobiliários por conta da SIC, as relativas ou decorrentes da administração dos ativos da SIC, bem como as relativas ou decorrentes da conceção e execução de investimentos da SIC.

Tabela de Encargos

Imputáveis diretamente ao Participante

Comissão de subscrição	Não aplicável
Comissão de resgate	Não aplicável

Imputáveis diretamente ao Fundo

Comissão de Gestão Fixa	€7.500,00 (sete mil e quinhentos euros)/ Mês a que acrescerá o montante dos intervalos do seguinte quadro relevante:																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>(% do ativo total)</th> <th>Comissão de gestão anual (cumulativa)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Total do Ativo sob Gestão</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Entre 10.000.001 € e 15.000.000 € inclusive</td> <td>0,40%/ano</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Entre 15.000.001 € e 20.000.000 € inclusive</td> <td>0,35%/ano</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Entre 20.000.001 € e 25.000.000 € inclusive</td> <td>0,30%/ano</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Entre 25.000.001 € e 30.000.000 € inclusive</td> <td>0,25%/ano</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Superior a 30.000.000 €</td> <td>0,20%/ano</td> </tr> </tbody> </table>	#	(% do ativo total)	Comissão de gestão anual (cumulativa)		Total do Ativo sob Gestão		1	Entre 10.000.001 € e 15.000.000 € inclusive	0,40%/ano	2	Entre 15.000.001 € e 20.000.000 € inclusive	0,35%/ano	3	Entre 20.000.001 € e 25.000.000 € inclusive	0,30%/ano	4	Entre 25.000.001 € e 30.000.000 € inclusive	0,25%/ano	5	Superior a 30.000.000 €	0,20%/ano
#	(% do ativo total)	Comissão de gestão anual (cumulativa)																				
	Total do Ativo sob Gestão																					
1	Entre 10.000.001 € e 15.000.000 € inclusive	0,40%/ano																				
2	Entre 15.000.001 € e 20.000.000 € inclusive	0,35%/ano																				
3	Entre 20.000.001 € e 25.000.000 € inclusive	0,30%/ano																				
4	Entre 25.000.001 € e 30.000.000 € inclusive	0,25%/ano																				
5	Superior a 30.000.000 €	0,20%/ano																				
	Ao referido valor acrescem ainda os seguintes montantes, com base no tipo de ativos sob gestão:																					
	(i) + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos em Promoção (Construção);																					
	(ii) + 0,50%/ano sobre o Valor dos Ativos em Desenvolvimento;																					
	(iii) + 0,15%/ano sobre o Valor dos Ativos em Rendimento;																					
	(iv) + 0,10%/ano sobre o Valor dos Ativos em Landbank.																					
Comissão de Constituição	€10.000,00																					
Comissão de Depósito	0.10%																					
Taxa de Supervisão	0.0026%/ano																					
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do fundo, comissões bancárias, impostos e taxas conforme melhor descritos no ponto 7.2.3. do Regulamento de Gestão.																					

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

Período de detenção mínimo: O período mínimo de detenção do produto são 20 (Vinte Anos) anos. O período de detenção corresponde à duração da SIC que, tratando-se de uma SIC Fechada de subscrição particular, apenas pode ser requerido o reembolso do capital em situações específicas, previstas na Lei e no Regulamento de Gestão, em concreto: com a liquidação da SIC; redução do seu capital ou prorrogação do seu prazo de vigência, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso

Como posso apresentar queixa?

Junto da Entidade Gestora, por carta ou email para o endereço ca@nexa-sgoic.pt.

Responsabilidade Civil: A sociedade gestora só é civilmente responsável pela informação incluída no presente documento com se o mesmo contiver menções enganosas ou inexato.

Outras informações relevantes

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam a Informação e documentação adicional sobre a SIC, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em www.cmvm.pt, sem quaisquer encargos.

Entidade responsável pela gestão: NEXA, SGOIC S.A., com sede na Avenida 31 de janeiro, n.º 307, 4715-052 Braga, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 518003248 e registada na CMVM sob o n.º 197592.

Entidade comercializadora: NEXA, SGOIC S.A., com sede na Avenida 31 de janeiro, n.º 307, 4715-052 Braga, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 518003248 e registada na CMVM sob o n.º 197592.

Auditor: BDO & Associados, SROC, Lda., sociedade de revisores oficiais de contas, com sede na Av. da República 50 - 10º / 1069-211 Lisboa, Inscrita na CMVM sob o n.º 20161384 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29.

Depositário: Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista nº 1083, em Lordelo do Ouro, Porto, registado na CMVM com o número 169.