

## 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 perceber 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

**Nome do Produto:** Seguro Financeiro Casa-Reforma

**Nome do Produtor:** Santander Totta Seguros - Companhia de Seguros de Vida, S.A. (registada junto da ASF com o número 1156)

Sítio Web do Produtor: <https://www.santandertottaseguros.pt>

Para mais informações, ligue para +351 21 780 73 69 (*custo de chamada para a rede fixa nacional*)

A Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF) é responsável pela supervisão da Santander Totta Seguros - Companhia de Seguros de Vida, S.A. no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental.

Data de produção ou última revisão do Documento de Informação Fundamental: 20 de março de 2026

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

## Em que consiste este produto?

**Tipo:** Contrato de Seguro ligado a Fundo de Investimento (doravante designado como 'fundo autónomo').

**Prazo do produto:** Cada Apólice é constituída por um prazo de 15 anos, sendo o seu termo prorrogável automaticamente por períodos anuais caso a totalidade das Unidades de Conta não tenha sido resgatada. O investidor pode resgatar totalmente o produto a partir do momento de contratação inicial, recebendo nesse caso o valor da Unidade de Conta calculado e disponibilizado seis dias úteis após o pedido de resgate. A liquidação financeira do resgate ocorrerá 7 dias úteis depois do mesmo pedido. A Apólice não permite resgates parciais que não os inicialmente programados. O Contrato cessa automaticamente quando todas as Unidades de Conta forem resgatadas.

Como mera referência, num cenário de manutenção da Unidade de Conta ao valor inicialmente investido com um plano de resgates correspondentes a 7.5% ao ano dividido pelos meses do ano o Contrato permaneceria vivo durante 160 meses  $[(100\%)/(7.5\%/12)]$  ou seja 13 anos e 4 meses.

**Objetivos:** O objetivo é que o investidor reinvesta o montante total ou parcial de venda de casa de habitação própria neste seguro estabelecendo simultaneamente um plano de resgates programados na periodicidade que deseje num máximo de 7.5% do valor investido por ano. Nem a obtenção de remuneração nem o reembolso do capital investido são garantidos, sendo o risco de evolução do fundo autónomo integralmente suportado pelo investidor.

O fundo autónomo ligado a este Contrato de Seguro corresponde ao fundo autónomo também ligado ao produto 'Seguro Financeiro Equilibrado', ambos em comercialização pela Santander Totta Seguros. O fundo em questão é composto por ativos do mercado monetário (mínimo de 5% em depósitos bancários), obrigações de taxa fixa, indexada ou variável (mínimo de 30% e máximo de 85%), *commodities* (máximo de 10%), investimentos alternativos (máximo de 10%), só sendo admitidos fundos UCITS com liquidez diária, e ações (mínimo de 10% e máximo de 40%). O fundo pode investir em ativos em moeda não Euro até um limite de 10%. Podem ser contratados instrumentos financeiros derivados em mercados organizados ou OTC (*Over the Counter*) para substituir parte de alocação em determinada classe de ativos ou como estratégia de cobertura. O investimento pode tomar a forma de investimento direto ou ser realizado integralmente (com exceção da alocação a depósitos bancários) via fundos de investimento. Contrato a prémio único com um valor mínimo de subscrição de 10 000 EUR e sem possibilidade de reforços. A Unidade de Conta é calculada diariamente.

**Tipo de investidor não profissional a que se destina:** Clientes particulares com mais de 65 anos ou em situação de reforma, com conhecimento de produtos de natureza ou risco similar, e que pretendam usufruir do regime de exclusão da tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar aplicando o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento na aquisição da propriedade de outro imóvel na aquisição de um contrato de seguro nos seis meses posteriores contados da data de realização. Os investidores neste produto de seguro terão igualmente de ter capacidade de suportar perdas e ter tolerância baixa ao risco, com um horizonte de investimento de, pelo menos, 13 anos e 4 meses (ver 'Outras informações relevantes').

**Prestações e custos do seguro:** Em caso de Vida da Pessoa Segura, em cada resgate programado o investidor terá direito ao montante estabelecido no seu programa de resgates programados (máximo de 7.5% ao ano com periodicidade anual, semestral, trimestral ou mensal à escolha), que se obtém multiplicando o valor da Unidade de Conta pelo número de Unidades de Conta necessários para perfazer o valor estabelecido.

O Contrato é válido até ao momento em que todas as Unidades de Conta sejam resgatadas.

O montante de Unidades de Conta necessários por cada resgate programado é variável consoante a sua valorização de mercado. Consequentemente o número de prestações a entregar ao cliente é também desconhecido à partida.

O valor da prestação é deduzido das comissões e encargos fiscais aplicáveis.

O valor destes benefícios é apresentado na secção intitulada "Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?".

Em caso de morte da Pessoa Segura antes do termo do Contrato, o Segurador garante aos Beneficiários o pagamento do valor da respetiva Unidade de Conta, nos 7 dias úteis seguintes à receção, pelo Segurador, do pedido escrito de resgate total do Contrato e de toda a documentação necessária ao processamento do sinistro. O valor da Unidade de Conta será o do dia do processamento do sinistro. Neste caso não haverá lugar à cobrança da comissão de resgate.

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

### Indicador sumário de risco:



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante 13 anos e 4 meses. O risco efetivo pode variar significativamente em caso de resgate antecipado, podendo ser recebido um valor inferior. O produto não comporta qualquer proteção de capital contra o risco de mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

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.

Classificamos este produto na classe de risco 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na capacidade do produto pagar a sua retribuição.

O produto pode ser composto até 95% por fundos de entidades do grupo Santander, potenciando-se um conflito de interesses com essas entidades que poderão ter objetivos de venda nos referidos fundos.

### Cenários de Desempenho

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão. Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto ou de um índice de referência adequado ao longo dos últimos 18 anos e 4 meses. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. O cenário de *stress* apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas, mas não inclui a situação em que o Segurador não está em condições de lhe pagar. Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

Período de detenção recomendado: 13 anos e 4 meses

Prémio de Seguro (Investimento): 10 000 EUR

		Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 7 anos	Se resgatar após 13 anos e 4 meses
<b>Cenários de Sobrevivência</b>				
<b>Mínimo</b>	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.			
<b>Stress</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	7 301 EUR -27.0%	6 815 EUR -5.3%	5 882 EUR -3.9%
<b>Desfavorável</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	8 264 EUR -17.4%	9 646 EUR -0.5%	12 984 EUR 2.0%
<b>Moderado</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	10 269 EUR 2.7%	11 980 EUR 2.6%	14 083 EUR 2.6%
<b>Favorável</b>	Valor que poderá receber após dedução dos custos Retorno médio anual	12 256 EUR 22.6%	15 425 EUR 6.4%	15 900 EUR 3.5%
<b>Cenário de Mortalidade</b>				
<b>Morte</b>	Valor que os seus beneficiários poderão receber após dedução de custos	10 269 EUR	11 980 EUR	14 083 EUR

Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 13 anos e 4 meses, em diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000 EUR. O valor que recebe poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o investimento. O cenário de mortalidade tem como referência o 'Cenário moderado'.

Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre:

Cenários	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 7 anos	Se resgatar após 13 anos e 4 meses
Desfavorável	2007-10 a 2008-10	2015-10 a 2022-10	2010-04 a 2023-08
Moderado	2007-10 a 2026-02	2007-10 a 2026-02	2007-10 a 2026-02
Favorável	2009-03 a 2010-03	2009-03 a 2016-03	2008-11 a 2022-03

### O que sucede se a Santander Totta Seguros - Companhia de Seguros de Vida, S.A. não puder pagar?

Em caso de liquidação do Segurador, os créditos de seguros têm preferência absoluta relativamente a qualquer outro crédito (com exceção das despesas do processo de liquidação) sobre os ativos representativos das provisões técnicas. Este produto não é um depósito, pelo que não está coberto por um fundo de garantia de depósitos. Além disso, a potencial perda do capital investido não se encontra coberta por qualquer regime de indemnização.

### Quais são os custos?

A pessoa que presta consultoria sobre este produto ou que lhe vende o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, esta pessoa fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

### Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis.

Assumimos o seguinte:

- No primeiro ano iria recuperar o montante que investi (0% de retorno anual). Para os outros períodos de detenção, assumimos que o produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado.
- São investidos 10 000 EUR.

	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 7 anos	Se resgatar após 13 anos e 4 meses
<b>Custos totais</b>	125 EUR	1 026 EUR	2 143 EUR
Impacto dos custos anuais (*)	1.3%	1.4%	1.5%

(\*) Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se sair no período de detenção recomendado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 4.1% antes dos custos e 2.6% depois dos custos.

Podemos partilhar parte dos custos com a pessoa que lhe vende o produto para cobrir os serviços que lhe são prestados. Essa pessoa irá informá-lo do montante em questão.

### Composição dos custos

O quadro a seguir indica: o impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado; e, o significado das diferentes categorias de custos.

Impacto dos custos anuais se resgatar após 13 anos e 4 meses		
<b>Custos pontuais de entrada ou saída</b>		
Custos de entrada	Não cobramos uma comissão de entrada	0.00%
Custos de saída	No máximo 2% do seu investimento antes de lhe ser pago. [Os 'Custos de saída' são de 2% se o produto tiver começado há menos de 5 anos, de 1% para prazo de início inferior a 10 anos e maior ou igual a 5 anos e de 0.5% para prazo de início a partir de 10 anos.] Os custos de saída são indicados como 'N/A' na coluna seguinte, uma vez que não se aplicam se o produto for mantido até ao período de detenção recomendado, para resgates programados e em caso de morte da Pessoa Segura.	N/A
<b>Custos recorrentes (cobrados anualmente)</b>		
Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos.	1.00%
Custos de transação	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto e dos custos dos fundos em que o produto investe. O montante efetivo irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	0.25%
<b>Custos acessórios cobrados em condições específicas</b>		
Comissões de desempenho (e juros transitados)	Não existe comissão de desempenho para este produto.	0.00%

Nota: A comissão de gestão de 1.00% (taxa anual nominal), calculada sobre o montante global do Fundo Autónomo, será imputada diariamente ao Fundo e cobrada trimestralmente durante a vigência do Contrato.

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

**Período de detenção recomendado:** 13 anos e 4 meses. O Tomador do Seguro deverá manter o seguro até ao seu termo, definido pelo resgate de todas as Unidades de Conta em circulação, tendo presente o padrão de risco/retorno do fundo autónomo ao qual está ligado o Contrato de Seguro e o objetivo de beneficiar do regime de exclusão da tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar aplicando o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento na aquisição da propriedade de outro imóvel na aquisição de um contrato de seguro nos seis meses posteriores contados da data de realização.

Sem prejuízo, o Tomador do Seguro tem o direito de, diariamente, resgatar totalmente o Contrato. O valor de resgate será igual ao número de Unidades de Conta disponíveis na Apólice multiplicado pelo respetivo valor unitário disponível no 6.º dia útil posterior ao da receção, pelo Segurador, do pedido de resgate e deduzido da Comissão de Resgate, se aplicável. A valorização da Unidade de Conta depende da alocação e valorização de ativos do Fundo Autónomo no momento respetivo. É cobrada uma comissão de resgate de 2% se o produto tiver sido contratado há menos de 5 anos, passando a 1% para prazo de início inferior a 10 anos e maior ou igual a 5 anos e 0.5% se o início do Contrato tiver sido há 10 ou mais anos. No caso de resgate total antes do termo previsto do produto não há lugar ao benefício referido de exclusão de tributação, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que seja ultrapassado o referido limite.

Ao Tomador do Seguro assiste o direito de resolução no prazo de 30 dias, a contar da receção da Apólice. Receberá o mínimo entre o valor da Unidade de Conta calculado à data de processamento do pedido multiplicado pelo número de Unidades de Conta detidas e o valor investido.

### Como posso apresentar queixa?

Se quiser apresentar reclamação por alguma razão relacionada com o presente produto, deve dirigir a mesma à Divisão de Qualidade e Contencioso da Santander Totta Seguros, através do e-mail [seguros.qualidade@santander.pt](mailto:seguros.qualidade@santander.pt) ou através de carta para a Rua da Mesquita, n.º 6, A5A, 1070-238 Lisboa ou ainda através de qualquer balcão do Banco Santander Totta (agente de seguros). Podem ainda ser apresentadas reclamações junto do Provedor do Cliente ou da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, <https://www.asf.com.pt>. A Santander Totta Seguros tem disponível no seu site, <https://www.santandertottaseguros.pt>, um separador específico denominado "Informações relevantes para o cliente" incluindo toda a informação relevante neste âmbito.

### Outras informações relevantes

O produto encontra-se em período de comercialização contínua, podendo todavia o Segurador a todo o tempo fechar a comercialização do produto a novas subscrições sem necessidade de qualquer pré-aviso.

Está disponível em <https://www.santandertottaseguros.pt>, um relatório sobre a solvência e a situação financeira da Empresa de Seguros, reportado ao fecho do ano anterior, de acordo com a legislação em vigor.

Redação do N.º7 do Art.º 10.º do Código do IRS – regime de exclusão da tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar aplicando o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento na aquisição da propriedade de outro imóvel na aquisição de um contrato de seguro nos seis meses posteriores contados da data de realização:

“7 - Os ganhos previstos no n.º 5 são igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um contrato de seguro ou de uma adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda para contribuição para o regime público de capitalização; b) O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma, ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade; c) A aquisição do contrato de seguro, a adesão individual a um fundo de pensões aberto ou a contribuição para o regime público de capitalização seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização; d) Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge, uma prestação regular periódica, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido; e) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.”

É disponibilizado ao Tomador do Seguro um Documento de Informações Pré-Contratuais sobre Sustentabilidade (DIPS). As Condições Gerais (e Especiais, se aplicáveis) do Contrato de Seguro são igualmente entregues antes da formalização da Proposta de Seguro pelo Tomador do Seguro.

Os cálculos de cenários de desempenho passado são publicados em <https://www.santandertottaseguros.pt/informacao-relevante>.

A informação sobre o desempenho passado do produto é disponibilizada em <https://www.santandertottaseguros.pt/informacao-relevante>, sendo apresentada informação sobre os últimos 9 anos.

A composição da carteira do Fundo será disponibilizada trimestralmente ou de acordo com o normativo legal. O DIF do produto pode ser consultado em <https://www.santandertottaseguros.pt>. O Contrato estará disponível junto do comercializador, o Banco Santander Totta, S.A., através dos respetivos balcões e da plataforma eletrónica *NetBanco*.

O presente documento foi produzido em consonância com o disposto no Regulamento Delegado (U.E.) 2017/653 da Comissão de 8 de Março de 2017 e suas posteriores revisões.