

## DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

### BF INVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

**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 entender 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:** BF INVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTYIOHIE0005. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO; **website:** www.lynxassetmanagers.com; **Para mais informações ligue:** 21 153 40 90 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de Produção deste documento:** 26/09/2024

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

#### Em que consiste este produto?

**Tipo:** O BF INVEST– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (doravante “FUNDO”) é um organismo de investimento coletivo imobiliário fechado, denominado em euros, cujo património é representado por partes de conteúdo idêntico que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, que se designam unidades de participação, permitindo aos investidores subscrever uma quantidade de unidades de participação proporcional ao valor que pretendem investir no FUNDO, tornando-se participantes do mesmo. As mencionadas unidades de participação, cujos direitos se encontram detalhadamente previstos no Regulamento de Gestão do FUNDO não representam 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, mas a sua gestão a integra a análise de riscos de sustentabilidade na tomada de decisões de investimento e no rendimento do produto financeiro disponibilizado, para acautelar eventuais impactos negativos significativos efetivos ou potenciais desses riscos (artigo 6.º, do Regulamento (UE) 2019/2088). Em resultado da análise dos referidos riscos, não se vislumbra que os mesmos possam vir a ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, ao nível do investimento e do rendimento do Fundo, em virtude de a sua ocorrência não ser objetivamente previsível ao longo da duração inicial do Fundo, sendo objetivamente impossível de prever quando poderão ocorrer e qual será o seu impacto negativo concreto.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

O Fundo ainda não considera os impactos negativos das suas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, pese embora reconheça a relevância de tais eventuais impactos. A não consideração de tais impactos resulta de o atual quadro normativo sobre esta matéria não se encontrar completo, em virtude de faltarem indicadores standard sobre os fatores de sustentabilidade relevantes, o que inviabiliza a aferição, mensuração e demonstração desses eventuais impactos.

**Objetivos:** O FUNDO tem como objetivo o investimento dos capitais obtidos junto dos Participantes, predominantemente em ativos imobiliários que permitam gerar rendimento através da compra, da venda, do arrendamento, de outras formas de exploração onerosa e de administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, da aquisição e venda de outros direitos sobre imóveis tendo em vista a respetiva exploração económica, da realização de obras de melhoria, ampliação e de reconstrução de imóveis em carteira, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para o Fundo no RGA e em regulamentos da CMVM.

O FUNDO pode investir em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento. O FUNDO poderá ainda dirigir o seu investimento para o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento. O FUNDO poderá ainda investir em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, em imóveis a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, em participações em sociedades imobiliárias, em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário. Acessoriamente, poderá investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de mercado monetário e de mercado monetário de curto prazo e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Os investimentos do FUNDO estão sujeitos ao limites: i) ativos imobiliários (limite mínimo) correspondente a 2/3 do ativo total do Fundo; ii) Prédios rústicos ou mistos podem corresponder a 100% do ativo total; iii) Unidades de participação em sociedades imobiliárias ou em OIA imobiliários: 100% do ativo total; iv) nos projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total; v) o peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total; vi) o Fundo pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade; vii) não podem ser adquiridos para o Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo, não podendo deter imóveis em compropriedade com qualquer OIA imobiliário gerido pela Entidade Gestora.

O FUNDO pode contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado da operação seja vantajoso para os Participantes. O financiamento pode ser contraído junto de qualquer instituição de crédito, incluindo as pertencentes ao grupo financeiro a que pertence a Entidade Responsável pela Gestão, sem prejuízo de ter de ser, sempre, garantido que as condições contratadas se pautam por critérios de paridade, não discriminação e transparência, no interesse e em benefício dos Participantes.

O FUNDO pode aceitar garantias/financiamento, prestadas/concedido pelos seus Participantes, desde que estes, reunidos em Assembleia de Participantes, aprovem, antecipada e unanimemente, deliberação nesse sentido. O endividamento do Fundo não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

**Duração do Produto:** 10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos subsequentes, conforme previsto no Regulamento de Gestão.

**Tipo de investidor não profissional a que se destina:** investidores profissionais e não profissionais com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário 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 10 (dez) anos.

**Prestações:** O FUNDO não distribui rendimentos, revestindo a característica de FUNDO de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do FUNDO, no caso de existirem, serão reinvestidos. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos Participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do FUNDO desde que tal seja aprovado em Assembleia de Participantes.

**Condições de subscrição e transmissão ou oneração:** tratando-se de um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, as subscrições subsequentes só podem ser realizadas por aumentos do capital, após deliberação dos Participantes do FUNDO.

**Custos de Subscrição:** Será cobrada uma comissão de subscrição de 0,06% sobre o montante subscrito, em numerário ou em espécie. Não há montante mínimo de subscrição. O valor de subscrição das Unidades de Participação do FUNDO resultantes de aumentos do capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição. É permitida a “liquidação em espécie” no ato de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas e que seja a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

**Condições de reembolso:** Não está contemplada a possibilidade de resgate das Unidades de Participação salvo, entre outros casos previstos na lei, aquando da redução de capital do FUNDO, da liquidação, fusão, transformação ou cisão, prorrogação do prazo de duração e incremento de comissão de gestão e/ou de depositário. É admitida a liquidação em espécie do reembolso, mediante autorização prévia de todos os Participantes.

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

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

### Indicador de Risco



O indicador de risco pressupõe que as Unidades de Participação do FUNDO são detidas por período mínimo de 10 (dez) anos.

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco do FUNDO quando comparado com outros Fundos semelhantes.

Mostra a probabilidade de o FUNDO sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações de preços dos mercados financeiros.

Classificamos o FUNDO na categoria 4, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 4 corresponde a uma classe de risco médio. A categoria de risco indicada não significa uma garantia de que o risco não poderá vir a ser superior ao indicado, no futuro.

Determinámos o Indicador Sumário de Risco do investimento usando dois critérios principais:

- Risco de crédito - risco de incumprimento por parte dos emitentes dos títulos de dívida em carteira.
- Risco de mercado - risco de o valor de mercado de um ativo ou de um conjunto de ativos subjacentes ou de um indexante variar e tal ter impacto na rentabilidade da FUNDO.

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro da FUNDO, sendo que o risco de liquidez pode amplificar as flutuações de rentabilidade do produto. A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.

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

### Cenários de desempenho

- Este quadro mostra o montante do retorno do investimento ao longo do período de investimento mínimo, pressupondo que investe o montante de 10.000 EUR.
- 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 apresentados são ilustrações baseadas em resultados do passado e em determinados pressupostos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro.

Investimento 10.000 EUR		1 ano	5 anos	10 anos (Período de detenção recomendado)
<b>Mínimo</b>	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.			
Cenário de stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	1 345 €	1 625 €	644 €
	Retorno médio anual	-86,55%	-83,75%	-93,56%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	7 407 €	4 335 €	2 592 €
	Retorno médio anual	-25,93%	-56,64%	-74,07%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 678 €	7 666 €	5 729 €
	Retorno médio anual	-3,22%	-23,34%	-42,71%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	11 628 €	12 466 €	11 643 €
	Retorno médio anual	16,28%	24,67%	16,44%

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

## O que sucede se a LYNX Asset Managers SGOIC S.A. não puder pagar?

O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património do FUNDO, pelo que não é afetado pela eventual insolvabilidade da LYNX Asset Managers SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património do FUNDO encontram-se à guarda do Depositário e o pagamento do investimento é feito por este, pelo que a sua eventual insolvência poderá causar perda financeira ao FUNDO e ao investidor. Nesta eventualidade, o

investidor beneficia do Sistema de Indemnização aos Investidores (SII), que funciona junto da CMVM e que garante a cobertura dos montantes devidos aos investidores por intermediários financeiros (nomeadamente bancos) até ao limite de 25.000 euros por investidor, pelo que os valores excedentes constituirão uma perda.

A indemnização é calculada com base no valor dos instrumentos financeiros à data do acionamento do SII e não à data da sua compra.

O FUNDO não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento, podendo implicar a perda total ou parcial do capital investido, podendo ainda proporcionar rendimento nulo. Está sujeito à volatilidade dos mercados financeiros e dos seus ativos subjacentes.

### Quais são os custos?

A redução do rendimento (RIY) mostra o impacto que o total dos custos pagos terá sobre o retorno do investimento que pode obter. O total dos custos inclui os custos pontuais, os custos correntes e os custos acessórios. Os montantes aqui apresentados são os custos acumulados do próprio produto, para dois períodos de detenção diferentes. Os valores pressupõem que investe o valor mínimo de 10.000 EUR. Os valores apresentados são estimativas, podendo alterar-se no futuro.

A pessoa que lhe vende este produto ou lhe presta aconselhamento sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa pessoa fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e mostrar-lhe-á o impacto que a totalidade dos custos terá sobre o investimento ao longo do tempo.

Investimento Cenários	10.000 EUR Em caso de Reembolso após 5 anos (após metade do período de detenção mínimo)	Em caso de Reembolso após 10 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	n.a	2 694 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	2,69 %

**Composição dos Custos (impacto no retorno anual):** 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 mínimo;

- O significado das diferentes categorias de custos.

Custos pontuais	Custos de entrada	0,06% sobre montante subscrito	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
	Custos de saída	0,00%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0,00%	O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)
	Outros custos correntes	2,69%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,00%	O impacto da comissão de desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	Juros transitados	0,00%	O impacto dos juros transitados. São cobrados se um investimento/pagamento teve um desempenho/retorno final de uma determinada percentagem.

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

#### Período de detenção mínimo: 10 (dez) anos

O período mínimo de detenção do produto são 10 (dez) anos. Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das unidades de participação, salvo nos casos expressamente previstos na lei, sendo o período mínimo de investimento de 10 (dez) anos, para reduzir o risco de eventuais perdas e proporcionar melhor rentabilidade do investimento.

#### Como posso apresentar queixa?

Junto da Entidade Gestora, por carta ou email para o endereço [reclamacoes@lynxassetmanagers.com](mailto:reclamacoes@lynxassetmanagers.com) e também através do livro de reclamações, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, bem como junto da CMVM em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt) (Área do investidor/Reclamações), podendo ainda recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial.

**Responsabilidade Civil:** A sociedade gestora só é civilmente responsável pela informação incluída no presente documento se o mesmo contiver menções enganosas, for inexacto ou incoerente com o Regulamento de Gestão.

#### Outras informações relevantes

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam a Informação e documentação adicional sobre a FUNDO, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), sem quaisquer encargos. Adicionalmente, os relatórios e contas do Fundo e respetivos relatórios do auditor estão à disposição do público na sede social da Entidade Gestora e podem ser enviados sem encargos aos participantes que o solicitarem.

**Entidade responsável pela gestão:** LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A. Rua Laura Alves, 12 – 4.º, 1050-138 Lisboa, registada junto da Conservatória do Registo Comercial, com o número único de matrícula e de identificação fiscal 507 929 934 e registada na CMVM sob o n.º 328.

**Entidade comercializadora:** LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A.

**Depositário:** BANCO L. J. CARREGOSA, S.A., com sede na Avenida da Boavista número 1083, registado na Conservatória do Registo Comercial de Porto, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 503267015 e com o capital social de €20.000.000,00.

**Auditor:** DFK & Associados, SROC, Lda., com sede social na Rua Cidade de Córdova, 2ª, 2610-038, Alfragide.

**Entidade Registadora:** Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 3433, 4100-138 Porto, registada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 502962275, exercerá as funções de Entidade de Registo das unidades de participação do Fundo, a qual se encontra devidamente autorizada pela CMVM para o exercício das funções de registo de valores mobiliários.

**Política de Remuneração:** Os detalhes à Política de Remuneração atualizada, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados, indicação identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, encontram-se disponíveis em versão integral na área Informação Regulamentar do site da LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A. – [www.lynxassetmanagers.com](http://www.lynxassetmanagers.com), sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido para o efeito.

**Cotação:** O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira. O valor das unidades de participação será calculado reportado às dezoito horas do último dia do mês respetivo, pela Entidade Gestora, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

O FUNDO foi constituído em 26 de abril de 2006 e tem duração determinada de 10 anos, podendo ser prorrogado por períodos de 10 anos e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.