

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

VILLANOVA II – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO 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: VILLANOVA – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO FECHADO (Unidades de Participação categorias A e B); **Produtor:** LYNX Asset Managers SGOIC S.A.; **ISIN:** Categoria A - PTLNIMIM0004; e Categoria B - PTLNINIM0003; **website:** www.lynxassetmanagers.com; **Para mais informações ligue:** 21 153 4090 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data da última revisão deste documento:** 09/06/2026

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

Em que consiste este produto?

Tipo: é um fundo de capital de risco, com sede em Portugal, constituído por tempo determinado nos termos do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 18/2015, de 4 de Março, constituindo um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, representado por unidades de participação de categorias A e B, pertencente ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação, que responde apenas pelas suas dívidas próprias, não respondendo pelas dívidas daqueles titulares (participantes), nem da Entidade Gestora, das Entidades Comercializadoras, do Depositário ou de outros fundos por estes geridos.

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, 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, mas o Fundo não está impedido de realizar investimentos sustentáveis.

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: destina-se a ser investido em empresas consolidadas e com um crescimento estável como forma de beneficiar da respetiva valorização e na realização de mais-valias obtidas a partir da aquisição, detenção, desenvolvimento e exploração ou subsequente alienação das participações sociais nas mencionadas empresas, com respeito pela política de investimento especialmente prevista no artigo 20.º do Regulamento de Gestão.

O Fundo tem um espectro oportunista e investirá em sociedades cuja atividade principal seja, essencialmente, a imobiliária, o desenvolvimento de projetos imobiliários, a reabilitação urbana, a hotelaria, o turismo, a gestão de patrimónios e a prestação de serviços complementares com aquelas atividades, tendo por base a diversificação de risco, quer por sector de atividade, quer pelo estágio da sua operação, assim como em termos geográficos. O Fundo não poderá investir mais de 33% (trinta e três por cento) do valor disponível para investimento, aplicado ou não, numa sociedade ou grupo de sociedades, limite este que será aferido no final do período de dois anos sobre a data do primeiro investimento realizado para carteira, com base no valor de aquisição e o seu património incluirá, nomeadamente, aplicações em participações, em ações, quotas, prestações suplementares de capital, suprimentos e obrigações, bem como, a aquisição de créditos em participadas, a concessão de crédito ou prestação de garantias a sociedades participadas, a afetação de excedentes de tesouraria a fundos de mercado monetário, depósitos bancários e quaisquer valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado. Pelo menos 60% (sessenta por cento) do valor dos investimentos do Fundo será concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional, podendo os restantes 40% (quarenta por cento) ser aplicados em sociedades comerciais com sede em qualquer país que seja membro da União Europeia, da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) ou seja um dos parceiros-chaves desta Organização Internacional que tenha aderido aos seus instrumentos.

Duração do Produto: 11 (onze) anos, contados a partir da data da primeira realização de capital, sem prejuízo da eventual prorrogação nos termos definidos no artigo 29.º do Regulamento de Gestão.

Tipo de investidor não profissional a que se destina: O Fundo destina-se a investidores cujo perfil se enquadre nas seguintes características: capacidade elevada para assumir riscos, perspectiva de investimento a longo prazo, com conhecimento teórico e/ou experiência com PRIIP e mercados financeiros 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 Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 11 (onze) anos.

Prestações: Este produto prevê o pagamento do valor das unidades de participação no momento da liquidação do Fundo.

Condições de subscrição: Os investidores deverão realizar a totalidade do capital por si subscrito na data da subscrição. O montante mínimo da subscrição por cada investidor será de €150.000 (cento e cinquenta mil euros), correspondendo a 150 (cento e cinquenta) unidades de participação da categoria A ou da categoria B, com o valor unitário de €1.000 (mil euros). As unidades de participação da categoria A só poderão ser subscritas e detidas por investidores indicados pela Entidade Gestora.

Aos titulares das unidades de participação da categoria B são conferidos os seguintes direitos especiais em caso de liquidação do Fundo: i) preferência na devolução do capital inicial investido; e ii) preferência no pagamento da distribuição dos lucros gerados até ao final de duração do Fundo, caso estes sejam iguais ou inferiores a 10% do montante de capital investido.

Aos titulares das unidades de participação da categoria A são conferidos, em caso de liquidação do Fundo e depois de remunerados os titulares das unidades de participação da Categoria B até ao limite de 10% do montante de capital investido, o direito ao recebimento de 50% dos lucros remanescentes, bem como direitos especiais para: i) nomear a comissão de investimento e acompanhamento; ii) decidir aumentos e reduções de capital; iii) Substituição da entidade gestora; iv) prorrogação do Fundo; v) alterações ao Regulamento de Gestão; e vi) dissolução e liquidação do Fundo.

Custos de Subscrição: Na subscrição não será cobrada ao participante qualquer comissão.

Transmissão: As unidades de participação transmitem-se por declaração de transmissão, devendo as respetivas ordens ser dadas às instituições bancárias nos termos por elas exigidos, seguida de registo junto da Entidade Registadora. A transmissão produz efeitos a partir da data do requerimento de registo

junto da Entidade Registadora e em caso de transmissão, o adquirente terá obrigatoriamente de entregar juntamente com a documentação da ordem dada, a aceitação do Regulamento de Gestão, que lhe ficará apensa.

Condições de reembolso: não há lugar ao resgate das unidades de participação e o seu reembolso ocorrerá com a liquidação do Fundo, nos termos previstos no artigo 26.º do Regulamento de Gestão.

Semestralmente, os valores unitários das unidades de participação são reportados ao último dia dos meses de junho e de dezembro, mediante a 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 a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

Custos de Reembolso: Não serão cobrados custos de reembolso.

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

Indicador de Risco



O indicador de risco pressupõe que o Fundo é detido por período mínimo de 11 (onze) anos.

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco do Fundo quando comparado com outros fundos de capital de risco semelhantes. Mostra a probabilidade de o Fundo sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações de preços dos mercados financeiros ou devido à incapacidade do Fundo de pagar a sua remuneração.

O Fundo iniciou atividade em 03/03/2022. Não havendo histórico suficiente, nem tendo sido identificado *benchmark* (ou *proxy*) representativo para atender aos requisitos mínimos para o cálculo do indicador de risco, o Fundo é classificado na categoria 6, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 6 corresponde à segunda classe de risco mais elevada. 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.

Determinamos 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 do Fundo.

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do 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. O Fundo está também sujeito a outros riscos materialmente relevantes não adequadamente refletidos no Indicador de Risco Sumário, nomeadamente: (i) risco legal e fiscal, uma vez que alterações na lei podem afetar negativamente os retornos do Fundo; (ii) risco de avaliação, decorrente da dificuldade de valorizar investimentos de private equity não cotados; (iii) risco de concentração, uma vez que o Fundo pode investir num número limitado de empresas e setores.

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

Esta tabela mostra o montante de retorno do investimento que poderá receber durante o período mínimo de investimento, em diferentes cenários, assumindo que investe o montante de 10.000 EUR. Os cenários apresentados são ilustrações baseadas em determinados pressupostos. Os mercados podem desenvolver-se de forma muito diferente no futuro. O que receberá deste produto depende do desempenho futuro do mercado. Os desenvolvimentos do mercado são incertos e não podem ser previstos com precisão.

Investimento 10.000 EUR		1 ano	6 anos	11 anos (Período de detenção recomendado)
Mínimo	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	9716€	9577€	9426€
	Retorno médio anual	-2,84%	-0,72%	-0,54%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10405€	13175€	16791€
	Retorno médio anual	4,05%	4,70%	4,82%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10511€	13527€	17407€
	Retorno médio anual	5,11%	5,16%	5,17%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10638€	13914€	18079€
	Retorno médio anual	6,39%	5,66%	5,53%

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todos os custos que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que também pode afetar o montante que recebe. O cenário de stress mostra o que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas. Este Produto não pode ser facilmente liquidado, o que significa que é difícil estimar o montante que obterá se o liquidar antes do seu vencimento. Não poderá liquidá-lo antecipadamente, ou terá de pagar custos elevados ou sofrerá um prejuízo avultado se o fizer. A sua perda máxima consistirá em perder 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 (não por conta), 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 pessoa que lhe vende este produto ou que o aconselha sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa pessoa fornecer-lhe-á informações sobre esses custos e sobre a forma como afetam o seu investimento.

Custos ao Longo do Tempo

As tabelas mostram os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem do valor que investe e do período durante o qual detém o produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num montante de investimento de exemplo, para o período mínimo de detenção exigido. Incluem eventuais penalizações por saída antecipada. Os valores apresentados são estimativas e podem alterar-se no futuro. Assumimos que:

- O produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado
- São investidos 10.000 EUR

	Em caso de Reembolso após 1 ano	Em caso de Reembolso Após 6 anos (após metade do período de detenção mínimo)	Em caso de Reembolso após 11 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	219 €	1 784 €	4 438 €
Impacto no retorno anual (RIY)	2,19%	2,19%	2,19%

(*) Isto ilustra a forma como os custos reduzem o seu retorno a cada ano durante o período de detenção. Por exemplo, mostra que se sair no período mínimo de detenção exigido, o seu retorno médio anual está projetado para ser 7,36% antes de custos e 5,17% após custos.

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 de entrada ou saída		Se sair após 11 anos
Custos de entrada	Não será cobrada qualquer comissão de subscrição para a entrada neste produto.	0 EUR
Custos de saída	Não será cobrada qualquer comissão de resgate pela saída deste produto.	0 EUR
Custos recorrentes cobrados anualmente		
Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	2,19% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efetivos ao longo do último ano.	4 437,89 EUR
Custos de transação	0% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa dos custos incorridos quando compramos e vendemos os investimentos subjacentes ao produto. O montante efetivo irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	0 EUR
Custos acessórios cobrados em condições específicas		
Comissões de desempenho	Não existe comissão de desempenho para este produto.	0 EUR
Juros transitados	O impacto dos juros transitados. Recebemos essa participação quando o investimento apresenta um desempenho superior a uma determinada percentagem.	0 EUR

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

Período de detenção mínimo: 11 (onze) anos

O período mínimo de detenção do produto são 11 (onze) anos e não permite mobilizações antecipadas, podendo, contudo, ser transmitido a terceiros durante esse período. Todavia, o período mínimo de investimento é de 11 (onze) anos, de forma a reduzir o risco de eventuais perdas e para proporcionar uma melhor rentabilidade do investimento.

Como posso apresentar queixa?

Junto da Entidade Gestora, enviar por carta para o endereço indicado na secção "Outras informações relevantes" ou email para o endereço 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 (Área do investidor/Reclamações), podendo ainda recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial.

Outras informações relevantes

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam a Informação e documentação adicional sobre o Fundo, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em 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 solicitem.

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

Entidade responsável pela gestão: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A. Rua Laura Alves 12, 4andar, 1050-138 Lisboa – Telefone 211534090 – operacoes@lynxassetmanagers.com, que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Depositário: Banco Invest S.A., Av. Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa – Telefone 213821700. A Entidade Gestora pode proceder à alteração do Depositário mediante aprovação da CMVM.

Entidade responsável pelo registo Centralizado das Unidades de Participação: A 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.

Auditor: BDO & Associados - SROC, representada pelo Senhor Dr. Pedro Manuel Aleixo Dias e cuja sede se situa na Avenida da República, 50 – 10.º, 1069-211 Lisboa.

Cotação: os valores unitários das unidades de participação são apurados semestralmente, reportados ao último dia dos meses de junho e de dezembro, mediante a divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação, o qual é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

O Fundo foi constituído em 3 de março de 2022, tem duração determinada, está autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.