

REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
(Objeto de Subscrição Particular)

BF INVEST

setembro de 2021

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo (OIC) pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Responsável pela Gestão no Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é “BF INVEST – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”.
- b) O organismo de investimento coletivo constituiu-se como organismo especial de investimento imobiliário, de subscrição particular e duração determinada.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 20 de abril de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição.
- d) Data da constituição e outras datas e prazos relevantes:
 - i. Data de constituição: 26 de abril de 2006.
 - ii. Prazo de duração inicial: 10 (dez) anos.
 - iii. Número de prorrogações subsequentes: 1 (uma).
 - iv. Prazo da primeira prorrogação: 10 (dez) anos.
 - v. Data final ou de liquidação (nesta altura prevista): 26 de abril de 2026.
- e) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: setembro de 2021.
- f) Número de participantes do OIC em março de 2020: 4 (quatro).

2. *A Entidade Responsável Pela Gestão*

- a) Até 30.04.2018, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, em Porto Salvo. Desde a referida data e após a obtenção da autorização da CMVM necessária para esse efeito, a administração, gestão e representação do Fundo competem à LYNX ASSET MANAGERS SGOIC, S.A., com sede na Avenida Duque de Ávila, 185, 4D, 1050-082 Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 507929934.

b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, integralmente realizado, é de 1.050.000 Euros.

c) A Entidade Gestora constituiu-se em 18 de março de 2008 e iniciou atividade em 18 de Setembro de 2008 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

d) A Entidade Responsável pela Gestão tem que, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos Participantes, desempenhar as funções a seguir elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos Participantes:

i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:

- A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

ii. Administrar o Fundo, em especial:

- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
- Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do mesmo;
- Distribuir rendimentos;
- Solicitar a emissão, resgate ou reembolso de unidades de participação;
- Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- Registrar e conservar os documentos do Fundo.

iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira do Fundo:

- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;

-
- Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - Prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e dos seus ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do Fundo.

e) Desde que o interesse dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Entidade Responsável pela Gestão pode ser substituída mediante autorização prévia da CMVM. Considerando que se trata de um organismo de investimento imobiliário fechado, o requerimento de substituição tanto pode ser da iniciativa da própria Entidade Responsável pela Gestão como da iniciativa dos Participantes deliberando nesse sentido, no respeito da Lei e do disposto neste Regulamento de Gestão. O processo de substituição decorre de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nomeadamente:

- i. A decisão de autorização é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior, se a mesma for indicada pelo requerente.
- ii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica o requerente, dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência e para se pronunciar quanto à apreciação da CMVM.
- iii. O prazo referido em (i) suspende-se por efeito da notificação referida em (ii).
- iv. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em i., a autorização considera-se concedida.
- v. O pedido de substituição é instruído com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser divulgados no momento em que a substituição se torne eficaz.

3. As Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O Depositário

a) Até 30.04.2018, o Depositário dos ativos do Fundo foi o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto, e encontra-se registado, na CMVM como intermediário financeiro desde julho 1991. Desde a referida data e após a obtenção da autorização da CMVM necessária para esse efeito, as funções de Banco Depositário são exercidas pelo BANCO LJ 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 integralmente subscrito e realizado (doravante o “Depositário”)

b) São obrigações e funções do Depositário:

i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;

ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:

- No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

- O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;

- Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do Fundo.

- No que respeita aos demais ativos:

- Verificar que o Fundo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada;

- Manter um registo atualizado dos mesmos;

iii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;

iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

-
- v. Promover o pagamento aos Participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
 - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
 - viii. Fiscalizar e garantir perante os Participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente no que se refere:
 - À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - À política de distribuição dos rendimentos;
 - Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - À matéria de conflito de interesses;
 - ix. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos a definir em regulamento da CMVM e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Participantes;
 - x. Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
 - xi. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo.
- c) Desde que o interesse dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, o Depositário pode ser substituído nas suas funções mediante autorização prévia da CMVM. O processo de substituição do Depositário decorre de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nomeadamente:
- i. A decisão de autorização é notificada pela CMVM ao requerente no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior, se a mesma for indicada pela Entidade Responsável pela Gestão;
 - ii. Se o pedido estiver instruído de forma insuficiente, a CMVM, antes de recusar o pedido, notifica a Entidade Responsável pela Gestão, dando-lhe o prazo máximo de 10 dias para suprir a insuficiência e para se pronunciar quanto

à apreciação da CMVM;

- iii. O prazo referido em i. suspende-se por efeito da notificação referida em ii.;
- iv. Na ausência de decisão da CMVM até ao termo do prazo estabelecido em i., a autorização considera-se concedida;
- v. O pedido de substituição é instruído com o projeto do contrato com o novo depositário e com os documentos constitutivos alterados em conformidade, devendo estes ser divulgados no momento em que a substituição se torne eficaz.

5. Entidades Comercializadoras

- a) A Entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Entidade Gestora.
- b) O OIC é comercializado na sede da Entidade Gestora.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

A seguir, a denominação e o número de registo/inscrição na CMVM dos Peritos Avaliadores:

- J.Curvelo, Lda. - PAI/2003/0036
- Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. - PAI/2005/0013
- Tinsa Portugal – Avaliações e Consultadoria, S.A. – PAI/2009/0067
- Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda - PAI/2009/0049
- CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda - PAI/2013/0121
- Fast Value, Lda - PAI/2006/0026
- PROMATT - Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda. - PAI/2017/0063

7. O Auditor

O Auditor do Fundo é a DFK & Associados, SROC, Lda., com sede social na Rua Cidade de Córdova, 2ª, 2610-038, Alfragide

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO Fundo E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Fundo

1.1. Política de Investimentos

- a) O Fundo tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos Participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- b) O Fundo poderá investir em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado. O Fundo poderá ainda dirigir o seu investimento para o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento. O Fundo poderá ainda investir em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. O investimento neste tipo de ativos ficará limitado a Portugal Continental, bem como às regiões insulares. Não estará, todavia, condicionado a limites de concentração geográfica nas áreas mencionadas. O Fundo pode, ainda, investir em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário e na aquisição de participações em sociedades imobiliárias.
- c) Acessoriamente, o fundo 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.

1.2. Parâmetros de Referência (benchmark)

Na Gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites ao Investimento e de Endividamento

Limite legal de investimento:

Ativos imobiliários (limite mínimo): 2/3 do ativo total do Fundo.

Limites contratuais ou voluntários de investimento:

Prédios rústicos ou mistos (limite máximo): 66,66% do ativo total do Fundo.

Unidades de participação de outros OII (limite máximo): 25% do ativo total do Fundo. Participações em sociedades imobiliárias (limite máximo): 25% do ativo total do Fundo.

Limites de endividamento:

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 que 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.

14. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo

O Fundo pode investir em prédios rústicos ou mistos.

2. Instrumentos Financeiros, Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) A Entidade Responsável pela Gestão só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados
- c) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

- a) 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.

- b) O valor das unidades de participação será calculado reportado às dezoito horas do último dia do mês respetivo, pela Entidade Responsável pela Gestão, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

32 Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação obrigatória.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, ser registada ao preço de custo ou de construção.
- e) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea d) para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- f) As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Responsável pela Gestão, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em g).
- g) Os restantes ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no RGOIC .
- h) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão calculada sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) Entende-se por valor líquido global do Fundo antes de comissões, o total das aplicações, mais os juros e rendas a receber, mais outros ativos e menos os empréstimos, os juros a pagar, as provisões para encargos, a retenção de imposto sobre rendimentos prediais e outros passivos. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir da data de início de atividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (As taxas indicadas correspondem as Taxas anuais ou Anuidades. Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal – correspondentes a duodécimos daquela base anual - com um valor mínimo de 4.000 € /mês, aplicando-se ainda, taxas marginais para as parcelas referidas:

Taxa Anual	NAV / VLGF
%	
-	4.000 €/mês
0,25	10,000,000 < NAV ≤ 20,000,000
0,20	20,000,000 < NAV ≤ 30,000,000
0,15	30,000,000 < NAV ≤ 40,000,000
0,10	40,000,000 < NAV ≤ 50,000,000
0,05	NAV > 50,000,000

4.2 Comissão de depósito

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o Depositário tem direito a cobrar do Fundo pelos seus serviços, uma comissão de 0.1% ao ano, a qual será debitada numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, com um mínimo de 1.000 € por Mês, calculada sobre o valor líquido global do OIC, antes comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade.

4.3 Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o Fundo suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão ainda suportados pelo Fundo os seguintes encargos:

- i. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis;
- iv. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
- v. Os impostos ou taxas devidos pelos bens do OIC;
- vi. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
- vii. Custos com publicações obrigatórias;
- viii. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao OIC;
- ix. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC;
- x. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;

-
- xi. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
 - xii. Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do OIC;
 - xiii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do OIC;
 - xiv. Comissões bancárias e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
 - xv. Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;
 - xvi. Taxa de Supervisão da CMVM;
 - xvii. Outros custos diretamente conexos com o património do OIC.

5. Política de distribuição de rendimentos

- a) O OIC não distribui rendimentos, revestindo a característica de OIC de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do OIC serão reinvestidos.
 - b) A Entidade Responsável pela Gestão poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do OIC desde que aprovado em assembleia de participantes.
-

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação podem ser representadas por certificados de uma ou mais unidades de participação ou adotar a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 100 Euros.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um Fundo fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de subscrição.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Dado tratar-se de um Fundo fechado, só podem ser realizados resgates em reduções de capital ou na liquidação do Fundo. O valor de resgate das Unidades de Participação resultantes da redução de capital ou da liquidação do Fundo será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação do resgate ou da liquidação do Fundo.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

Na constituição do Fundo, o período de subscrição obedeceu à seguinte condição:

- Decorreu entre o primeiro dia subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM.

Dado tratar-se de um Fundo fechado as subscrições, só podem ser realizadas em caso de aumento de capital, após deliberação em Assembleia de Participantes e comunicação à CMVM.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

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.

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas por operações de aumento de capital, previamente deliberadas em Assembleia de Participantes sendo neste caso o valor de subscrição das unidades de participação o correspondente ao valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de subscrição.

Os regates apenas podem ocorrer em operações de redução de capital deliberados em Assembleia de Participantes sendo o valor da unidade de participação o correspondente ao valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de resgate.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O montante de subscrição inicial foi de 5.500.000 euros (cinco milhões e quinhentos mil euros), sendo o valor das Unidades de Participação para efeitos de subscrição de 100 € (cem euros) por Unidade de Participação.

Não existem valores mínimos para subscrições subsequentes.

4.2. Comissões de subscrição

Será cobrada uma comissão de subscrição de 0,06% sobre o montante subscrito, aplicando-se às entradas em numerário e às entradas em espécie.

4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do OIC, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do OIC.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Não será cobrada comissão de resgate.

A eventual alteração das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do OIC, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efetuado 5 dias úteis a contar da data de apresentação do respetivo pedido sendo a liquidação financeira no dia útil seguinte.

Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data do pedido.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
- i. Direito à quota-parte dos valores que integram o OIC, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do OIC, em caso de liquidação;
 - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do OIC, nos termos da lei, através do relatório da sua atividade, anualmente distribuído sem quaisquer encargos;
 - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
 - v. Direito ao reembolso das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do OIC.
 - vi. Serem ressarcidos pela Sociedade Responsável pela Gestão dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
 - vii. Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores num período não superior a 30 dias após a deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Responsável pela Gestão ou do Banco Depositário.
- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à Entidade Responsável pela Gestão os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) Quando os participantes do OIC assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Responsável pela Gestão proceder à liquidação e partilha do Fundo, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
 - b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.
 - c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.
-

CAPÍTULO VI

O FUNDO

a) O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários foi de Euros 5.500.000 (cinco milhões e quinhentos mil euros) e encontra-se dividido em 55.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de 100 Euros (cem euros) cada.

Sob proposta fundamentada da Entidade Responsável pela Gestão e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

Aumentos de Capital:

- o montante do aumento de capital;
- os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
- as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.

Reduções de Capital:

- o montante da redução de capital;
- as condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do OIC.

Em caso de aumento de capital do OIC o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

É permitida a “liquidação em espécie” nos atos de aumento, redução e liquidação do OIC desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

b) As unidades de participação não serão negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral;

c) O prazo de duração do OIC é prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de participantes e aprovada pela CMVM;

d) Na Assembleia de Participantes têm direito de participar todos os detentores de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.

- Compete à Entidade Responsável pela Gestão a convocação da Assembleia

de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de trinta dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais.

- A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do OIC. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto do Capítulo V.

- Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:

- O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
- A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
- A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
- O aumento e redução do capital do OIC;
- Aceitar garantias/financiamento, prestadas/concedido pelos Participantes;
- A prorrogação do prazo de duração do OIC;
- A substituição da Entidade Responsável pela Gestão;
- Liquidações em espécie;
- A liquidação do OIC, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.

e) No ato de constituição do Fundo, o período de subscrição obedeceu a seguinte condição, decorreu entre o primeiro e o trigésimo dia subsequentes à notificação de autorização por parte da CMVM.

No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o OIC ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito.

No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do OIC, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das unidades de subscrição ou do montante excedentários;

f) Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos;

g) O OIC liquida-se no seu vencimento caso não seja deliberada a sua prorrogação em Assembleia de Participantes e obtida a respetiva aprovação pela CMVM;

h) Outra informação:

Comité consultivo

- O OIC tem um Comité de Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual

número de elementos designados pela Entidade Responsável pela Gestão.

- Competirá à Entidade Responsável pela Gestão, por sua iniciativa a convocação do Comitê de Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comitê Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respetiva realização.
- O Comitê Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.
- Competirá ao Comitê Consultivo *inter alia*:
 - Acompanhar as atividades da Entidade Responsável pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - Apreciar as informações que a Entidade Responsável pela Gestão presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Entidade Responsável pela Gestão.

PARTE II

INFORMAÇÃO ADICIONAL

CAPÍTULO I

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

a. Os Órgãos Sociais da Entidade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

Conselho de Administração

Presidente: João Frederico Lino de Castro

Vogais: Pedro Maria da Câmara Pina de Sousa Mendes

António Carlos Moreira Aranha de Furtado Mendonça

Guilherme Luís Cabral da Câmara Borba, que exerce o cargo em nome próprio pela GLCCB, UNIPESSOAL LDA.

Conselho Fiscal

Efetivos:

Presidente: Pedro Manuel Natário do Nascimento Souto

Vogais: Maria Ana Corrêa Mendes Teixeira Diniz Antunes

Pedro Manuel de Moraes Sarmiento Pinto Gonçalves

Suplente:

Ana Maria Celestino Alberto dos Santos Costa Pereira

Revisor Oficial de Contas

KRESTON & ASSOCIADOS - SROC, LDA.

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: António Correia de Oliveira Noronha e Andrade

Secretária: Cláudia Aline Rodrigues Loureiro Pereira Ferreira de Nóbrega

b. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são as seguintes:

João Frederico Lino de Castro

Presidente do Conselho de Administração da LYNX HOLDING – SGPS, S.A.

Administrador da MULTILEM – DESIGN E COSTRUÇÃO DE ESPAÇOS, S.A.

Administrador da INCORMATE – SOCIEDADE GESTORA DE PARTICIPAÇÕES SOCIAIS, S.A.

Gerente da MULTILEM – PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS, LIMITADA

Gerente da LINO DE CASTRO, HORTA E COSTA & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Administrador da DESTAKALICERCE, S.A.

Administrador da ENVOLVEQUAÇÕES, S.A.

Gerente da NAIRN, UNIPessoal LDA

Gerente da COLLOQUIAL PRODIGY UNIPessoal LDA

Gerente da ASSERTIVEBRIDGE UNIPessoal LDA

Gerente da INVERNESS, UNIPessoal, LDA

Pedro Maria da Câmara Pina de Sousa Mendes

Gerente da PLURIPPOINT – CONSULTORIA DE GESTÃO, SOCIEDADE UNIPessoal, LDA.

Vogal do Conselho de Administração da LYNX HOLDING SGPS, S.A.

António Carlos Moreira Aranha de Furtado Mendonça

Gerente da ZENITHPROFILE UNIPessoal, LDA.

Gerente da ROMANTIC MESSAGE UNIPessoal, LDA.

Administrador único da LYNX CORPORATE S.A.

Administrador da LYNX HOLDING SGPS, S.A.

Guilherme Luís Cabral da Câmara Borba

Administrador da DESTAKALICERCE, S.A.

Administrador da LYNX HOLDING SGPS, S.A.

Administrador da ENVOLVEQUAÇÕES, S.A.

Gerente da MII CAPITAL, UNIPessoal LDA

Gerente da CASA AGRÍCOLA JÚLIO BORBA, LDA

Gerente da NAIRN, UNIPessoal LDA

Gerente da COLLOQUIAL PRODIGY UNIPessoal LDA

Gerente da BFL PORTUGAL, UNIPessoal LDA

Gerente da ASSERTIVEBRIDGE UNIPessoal LDA

Gerente da INVERNESS, UNIPessoal, LDA

Gerente da SOC AGRICOLA E CINEGETICA DA BASTARDA LDA

Gerente da FOUR REP - REPRESENTAÇÃO FISCAL LDA

Gerente da GLCCB, UNIPessoal LDA

Administrador da AGRICOLA DO CONCHOSO S.A.

Gerente da OBRA NA FORJA LDA.

c. Relações de Grupo com outras entidades gestoras:

A Entidade Responsável pela Gestão é detida em 100% pela LYNX HOLDING SGPS, S.A.

d. Outros Fundos Geridos pela Entidade Gestora:

Para além do OIC aqui Regulamentado, a Entidade Gestora gere ainda os Fundos constantes no Mapa do anexo no final deste Regulamento de Gestão.

e. Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao organismo de investimento coletivo:

Morada: Avenida Duque de Ávila, 185, 4D, 1050-083 Lisboa

Endereço eletrónico: operacoes@lynxassetmanagers.com

Telefone: 21.153.40.90

2. CONSULTORES DE INVESTIMENTO

A Entidade Gestora e o Fundo, não recorrem à prestação de serviços de consultoria de investimento.

3. AUDITOR

Conforme ponto 7, do Capítulo I, da Parte I, deste Regulamento de Gestão.

4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO

A autoridade de supervisão do OIC é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- a) A Entidade Responsável pela Gestão procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. CONSULTA DA CARTEIRA

A Entidade Responsável pela Gestão divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o OIC, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

3. DOCUMENTAÇÃO

- a) Toda a documentação relativa ao OIC poderá ser solicitada junto da Entidade Responsável pela Gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do OIC, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

4. RELATÓRIO E CONTAS

O OIC encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos quatro meses seguintes a essa data.

CAPÍTULO III

Evolução Histórica dos Resultados do Organismo de Investimento Coletivo

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

CAPÍTULO V

REGIME

FISCAL

Tributação do OIC e dos participantes

A informação seguidamente prestada descreve sumariamente o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal. O enquadramento descrito é o geral e está sujeito a alterações, incluindo alterações que podem ter efeito retroativo.

1. *Tributação do OIC*

a) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O Fundo é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vigente em 2017), em função do resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o Fundo.

Os prejuízos fiscais apurados são dedutíveis por um período de 5 anos, com o limite de 70% do lucro tributável em cada ano.

O Fundo está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em IRC.

No apuramento do lucro tributável, as mais-valias e as menos-valias:

- Resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção, sendo o remanescente tributado nos termos das regras acima descritas.

- Resultantes da alienação de outros ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos das novas regras.

O Fundo está dispensado de retenção na fonte de IRC.

b) *Imposto do Selo*

Sobre o valor líquido global do Fundo é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O adicional incide à taxa de 0,4% sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o Fundo seja titular.

c) *IMI e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)*

O Fundo está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

2. *Tributação dos participantes*

A tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes de acordo com as regras abaixo descritas incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015, considerando-se como valor de aquisição, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das participações, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se a tais rendimentos a tributação vigente até 30 de junho de 2015.

a) *Pessoas singulares*

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

As mais-valias na transmissão onerosa de unidades de participação contribuem para o apuramento do saldo entre mais-valias e menos-valias sujeito a tributação à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, com a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;

- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.

-
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro. São neste caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRS.

Os rendimentos de participações no Fundo, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

b) Pessoas coletivas

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos decorrentes de resgates de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no

domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro, caso em que são aplicáveis as regras previstas no Código do IRC;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

Os rendimentos de participações no Fundo, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

c) Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação

Estão sujeitas a IMT a aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação das quais resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a dispor de pelo menos 75% das unidades de participação representativas do património do fundo.

Anexo A

OIC geridos pela Entidade Gestora a 31 de julho de 2021

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em Euros	N.º de Participantes
LYNX Defensivo – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Tesouraria Euro	O Fundo orienta a sua política de investimento para ativos de elevada liquidez. O Fundo investe predominantemente, e num mínimo de 60% do seu valor global, em obrigações e Títulos da Dívida pública de taxa fixa e variável com maturidade residual inferior a 60 meses, Bilhetes do Tesouro, Papel Comercial, Certificados de Depósito e Depósitos Bancários. O Fundo detém, em permanência, entre 50% e 85% do seu valor líquido global investido em valores mobiliários, instrumentos do mercado monetário e depósitos bancários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses, não podendo os depósitos bancários exceder 50% do valor.	2.192.436,62€ (29/02/2020)	34
LYNX Valor – Fundo Especial de Investimento Aberto Flexível	Fundo Especial de Investimento Aberto Flexível, com duração indeterminada.	O Fundo é denominado em EUR e tem como objetivo a obtenção de rendibilidades anuais positivas através de uma carteira diversificada de ativos financeiros com gestão flexível, dispostos pela sua volatilidade. O Fundo investirá de forma flexível nos ativos predominantemente denominados em EUR: Ações, Obrigações, Derivados sobre Commodities, Divisas e Fundos de Investimento, dentro dos seguintes limites máximos calculados sobre o VLGF. A exposição de ativos do fundo, quer direta, quer indiretamente, será efetuada maioritariamente nos mercados da União Europeia, dos Estados Unidos e do Japão, não ficando vedada a possibilidade de investir noutros mercados, nomeadamente, mercados emergentes quer da América Latina, quer da Ásia. O Fundo não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento.	2.002.683,64€ (29/02/2020)	28
PRÍNCIPE REAL FUNDO DE REABILITAÇÃO	Fundo Especial De Investimento Imobiliário	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação de	54.113.931,23€ (29/02/2020)	1

URBANA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado	imóveis, em que pelo menos 75% dos seus ativos serão bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, podendo ainda e por acréscimo investir em prédios rústicos.		
LYNX OBRIGAÇÕES FLEXÍVEL - Fundo Especial de Investimento Aberto	Fundo Especial de Investimento Aberto Flexível	O Fundo tem uma política de investimento flexível, podendo investir em obrigações de empresas ou soberanas, de taxa fixa ou variável, com maturidades curtas ou longas - representando assim uma exposição aos mercados de crédito e de taxa de juro de variadas formas.	2.542.538,78€ (29/02/2020)	27
Discovery Fund - Fundo de Investimento Alternativo Aberto Flexível	Fundo Especial de Investimento Aberto Flexível	O Fundo tem uma política de investimento flexível, podendo investir em diversos ativos financeiros, dispostos pela sua volatilidade. O Fundo pode investir em ações, obrigações, derivados sobre commodities, instrumentos de mercado monetário e outros fundos de investimento.	5.662.778,96 € (29/02/2020)	50
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de um projeto de construção imobiliária de habitação para posterior venda ou arrendamento, podendo ainda e por acréscimo investir em prédios rústicos.	18.636.222,29 € (29/02/2020)	1
COLINVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento na aplicação das poupanças recebidas dos Participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário de imóveis, em que pelo menos 75% dos seus ativos serão bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.	12.334.278,75€ (29/02/2020)	5
DOMUS CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento na aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	7.546.107,09€ (29/02/2020)	3
BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento na aplicação das poupanças recebidas dos Participantes no investimento efetuado no	9.401.061,70€ (29/02/2020)	4

IMOBILIÁRIO FECHADO		mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.		
STAKECORP – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento multissectorial.	82.842.904,04€ (31/12/2019)	2
EDMONT CAPITAL - Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento multissectorial.	1,117.671,66€ (31/12/2019)	1
LNMK HOSPITALITY CAPITAL – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento multissectorial, mas com especial relevo nos sectores do imobiliário, hoteleiro, exploração hoteleira e atividades conexas.	102. 796.420,13€ (31/12/2019)	1
SOPHIA CAPITAL – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	1,618.173,54€ (31/12/2019)	1
AMCORP – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	12.113.214,35€ (31/12/2019)	1
VILLANOVA –	Fundo de Capital	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade,	2.215.000,00€ (31/12/2019)	1

Fundo de Capital de Risco	de Risco	rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.		
NEST CAPITAL FUND – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	5.452.498,58€ (31/12/2019)	16
TIM CAPITAL – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	22.123.609,56€ (31/12/2019)	5
PLANALTO CAPITAL – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	5.888.061,81€ (31/12/2019)	4
CV CAPITAL – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	7.460.366,85€ (31/12/2019)	1
COLUMBUS CAPITAL – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	1.664.231,88€ (31/12/2019)	1
JOYN VENTURES – Fundo de Capital	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e	2.596.820,53€ (31/12/2019)	1

de Risco		valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.		
LIG1 – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	9.419.847,45€ (31/12/2019)	16
WEST SIDE – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	2.501.707,87€ (31/12/2019)	4
ESCOCIA – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	18.942.699,44€ (31/12/2019)	2
SANTA GEMA – Fundo de Capital de Risco	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico.	19.215.429,22€ (31/12/2019)	2
IMOBILIÁRIA DAS AMOREIRAS – SICAFI, S.A.	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de	28,478.707,93€ (29/02/2020)	7

		atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.		
SPLENDIMENSION – SICAFI, S.A.	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.	21.853,678,01€ (29/02/2020)	1
EMINVEST – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento na aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	11.427.997.64€ (29/02/2020)	2
GRAND BAY RESIDENCES – SICAFI, S.A.	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.	22.314.151,59 € (29/02/2020)	1
IMOPATRIMÓNIO – SICAFI, S.A.	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em	40.121.933,42 € (29/02/2020)	1

		particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.		
MAREC IMOB – SICAFI, S.A	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.	33.797.902,64 € (29/02/2020)	3
URP URBAN RENEW – PROJETOS IMOBILIÁRIOS – SICAFI, S.A	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.	7.705.591,45€ (29/02/2020)	5
REAL CAPITAL – FUNDO DE CAPITAL DE RISCO	Fundo de Capital de Risco	A política de aplicações do Fundo obedecerá a critérios de oportunidade, rentabilidade, potencial de crescimento e valorização, mediante o investimento em capital próprio e capital alheio. Dentro destes princípios o Fundo assume-se claramente como um Fundo com espectro de investimento oportunístico	36.894.670,20 € (31/12/2019)	1
ROOTS AND CLIFFS – SICAFI, S,A	SICAFI	A Política de Investimentos do Fundo tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos,	7.392.057,97 € (29/02/2020)	2

		criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.		
IMOVALUE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento na aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	5.403.669,04 (29/02/2020)	4
N.º total de fundos	35		627.791.055,8€	