

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre esta FUNDO. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento nesta FUNDO. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

BF INVEST – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

(Objeto de Subscrição Particular)

(Código ISIN: PTYIOHIE0005)

Este FUNDO é gerido pela LYNX ASSET MANAGERS - SGOIC, S.A..

Objetivos e política de investimento

• Objetivos e estratégia de investimento do Fundo

O BF INVEST – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (o “Fundo”) tem como objetivo o investimento dos capitais obtidos dos seus Participantes no mercado imobiliário procurando criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.

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.

As características ambientais e/ou sociais e/ou de governação podem ser definidas como:

i) Ambientais: características relacionadas com a qualidade e bom-funcionamento do meio ambiente e dos sistemas naturais, tais como a qualidade do ar, da água e do solo, carbono e clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO2 e mudanças climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.

ii) Sociais: características relacionadas com os direitos, bem-estar e interesses dos indivíduos e comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição de trabalho infantil e forçado.

iii) Governação: características relacionadas com as boas práticas de governo de empresas e outras entidades nas quais a Sociedade Gestora investe, tais como a independência e supervisão dos conselhos de administração, as boas práticas e transparência, a remuneração dos administradores, os direitos dos funcionários, a estrutura de gestão, e as medidas aplicadas para combater a corrupção e o mau uso de informação privilegiada.

Tendo em conta a política de investimento e o conjunto de instrumentos financeiros elegíveis nos quais o Fundo pode investir, podem surgir riscos em matéria de sustentabilidade que podem causar um impacto negativo no desempenho do **Fundo** a longo prazo. Para reduzir e mitigar tais riscos, a Entidade Gestora toma em consideração os fatores de sustentabilidade e riscos no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo impactos negativos potenciais sobre os fatores de sustentabilidade, nos termos da sua Política de Sustentabilidade, disponível no seu sítio Internet <http://lynxassetmanagers.com/pt/sobre-o-seu-futuro/informacao-regulamentar/>.

• Principais tipos de ativos em que o FUNDO pode investir

O **Fundo** poderá investir nos seguintes ativos:

- imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado;
- desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento;
- 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.

Acessoriamente, o **FUNDO** poderá investir a sua liquidez:

- em numerário, depósitos bancários e certificados de depósito;
- em 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.

• Limites de investimento do FUNDO

Os investimentos do **FUNDO** estão sujeitos a limites legais e a limites autoimpostos, previstos no respetivo Regulamento de Gestão, em particular os seguintes:

- 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**.

• Instrumentos Financeiros, Derivados, Reportes e Empréstimos

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

• Valorização dos ativos e das unidades de participação do FUNDO

- O valor das unidades de participação do **FUNDO** pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem a cada momento o seu património.
- 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 Responsável pela Gestão, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

• Distribuição de rendimentos e reinvestimento

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

• Condições de subscrição das unidades de participação do FUNDO

Tratando-se de um **FUNDO** fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos 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.

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.

A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do **FUNDO**, 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 **FUNDO**.

• Condições de resgate ou reembolso das unidades de participação

Tratando-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**.

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

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do **FUNDO**, 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.

• Comité Consultivo da SICAFI

O **FUNDO** tem um Comité Consultivo que terá de se pronunciar previamente sobre qualquer decisão de investimento, desinvestimento que a Entidade Gestora pretenda levar a cabo. O Comité Consultivo será 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 Comité de Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respetiva realização.

O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros, competindo-lhe: i) Acompanhar as atividades da Entidade Responsável

- Limites máximos de endividamento e política de alavancagem
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.
- Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo
O Fundo pode investir em prédios rústicos ou mistos.

pela Gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do OIC e tomada de decisões quanto a financiamentos; ii) Apreciar as informações que a Entidade Responsável pela Gestão presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária; e iii) Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Entidade Responsável pela Gestão.

Os pareceres emitidos pelo Comité Consultivo serão não vinculativos.

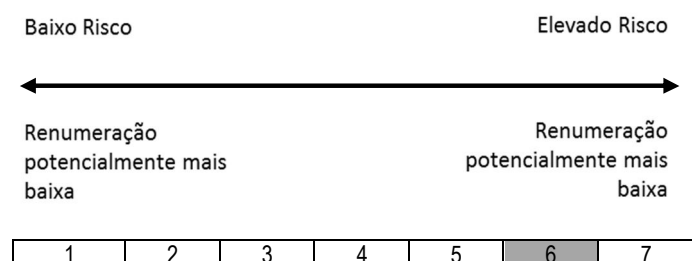
- Perfil do investidor na SICAFI

O FUNDO destina-se a investidores 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. A entidade responsável pela gestão elabora um documento com informações fundamentais destinadas aos investidores não profissionais, de modo a permitir-lhes compreender a natureza e os riscos inerentes ao produto de investimento proposto e, por conseguinte, tomar decisões de investimento informadas. O investidor típico do FUNDO está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários e tem um horizonte de investimento de, pelo menos, 20 anos.

Recomendação: Este FUNDO poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 20 anos.

Perfil de risco e de remuneração

Indicador sintético de perfil de risco



- O indicador sintético de perfil de risco foi calculado no período de três anos correspondentes ao período em que o FUNDO passou a ser gerido pela atual Entidade Gestora, em conformidade com o disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2015.
- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco do FUNDO.
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.
- 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 do investimento.

Riscos materialmente relevantes para o FUNDO

- **Risco de mercado de imobiliário:** O principal risco da atividade do FUNDO prende-se com a exposição aos diversos fatores que influenciam o valor dos ativos imobiliários, incluindo no mercado de arrendamento, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis, a localização e a qualidade dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários a desenvolver.
- **Risco de crédito:** consiste no risco de incumprimento pela contraparte de uma operação antes da liquidação final dos respetivos fluxos financeiros. O FUNDO poderá investir em instrumentos de dívida emitidos por entidades com menor capacidade de cumprir com as suas responsabilidades e operar em mercados OTC (Over the counter), correndo o risco de não receber a totalidade dos valores investidos caso o emitente não cumpra com as suas obrigações.
- **Risco de liquidez:** Os investimentos imobiliários caracterizam-se por terem liquidez reduzida, o que dificulta a desmobilização do investimento em qualquer altura. Para mitigar este risco, o FUNDO tem a possibilidade de financiar-se no mercado.
- **Risco político e fiscal:** O FUNDO poderá estar indiretamente exposta ao risco de instabilidade política ou de alteração das condições fiscais.
- **Risco de contraparte:** Existindo a possibilidade de concentrar os investimentos num número limitado de ativos, com exposição significativa a uma mesma contraparte, o FUNDO pode assumir risco de concentração de investimentos.
- **Riscos operacionais:** O FUNDO está exposto ao risco de perdas que resultem de erro humano, falhas de sistema ou da valorização dos ativos da carteira, ou ainda de eventos externos, incluindo riscos jurídicos. Toda a atividade do FUNDO pode ser afetada por questões de natureza operacional, incluindo riscos relacionados com a guarda de ativos.
- **Risco de taxa de juro:** Atendendo a que o FUNDO pode recorrer à alavancagem, este risco resultará da exposição do FUNDO à flutuação de taxas de juro, devido à alavancagem ou alavancagem contingente, o que poderá requerer medidas corretivas, nomeadamente a venda urgente de ativos que possa resultar em perdas ou em ajustamentos da avaliação dos seus ativos remanescentes.
- **Risco de equipa de gestão:** O sucesso do FUNDO também está dependente da sua equipa de gestão e uma alteração da mesma pode ter impacto adverso na performance.
- **Risco de alavancagem:** Atendendo a que o FUNDO pode recorrer à alavancagem para potenciar eventuais ganhos, a técnica de alavancagem das posições assumidas tende a ampliar os ganhos, mas também as perdas, no caso de evolução adversa dos mercados relevantes. O risco de alavancagem excessiva resultará da vulnerabilidade do FUNDO, devido à alavancagem ou alavancagem contingente que possa requerer medidas corretivas, nomeadamente a venda urgente de ativos que possa resultar em perdas ou em ajustamentos da avaliação dos seus ativos remanescentes.
- **Risco de sustentabilidade:** risco de ocorrência um impacto negativo efetivo ou potencial no valor do investimento provocado por factores ambientais, sociais e de governação, bem como pelo não cumprimento de boas práticas relativas a estes factores.

Os fatores podem ser definidos como:

- Ambientais: fatores relacionados com a qualidade e bom-funcionamento do meio ambiente e dos sistemas naturais, tais como a qualidade do ar, da água e do solo, carbono e clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO2 e mudanças climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.
- Sociais: fatores relacionados com os direitos, bem-estar e interesses dos indivíduos e comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição de trabalho infantil e forçado.
- Governo: fatores relacionados com as boas práticas de governo de empresas e outras entidades nas quais a Sociedade Gestora investe, tais como a independência e supervisão dos conselhos de administração, as boas práticas e transparência, a remuneração dos administradores, os direitos dos funcionários, a estrutura de gestão, e as medidas aplicadas para combater a corrupção e o mau uso de informação privilegiada.

Encargos

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento da FUNDO, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos cobrados aos Acionistas antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	0,06% sobre o montante subscrito.
Encargos de resgate	Não aplicável.
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.	
Encargos cobrados à FUNDO ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	1,26%
Encargos cobrados à FUNDO em certas condições especiais	
Comissão de gestão variável	Não aplicável.

Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

O valor correspondente à **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** corresponde foi apurada a 31 de dezembro de 2020. O relatório anual do FUNDO relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

O valor da TEC aqui indicado poderá variar de ano para ano. Este inclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável (quando aplicável);
- Custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição / resgate cobrados ao FUNDO aquando da subscrição / resgate de unidades de participação de outro organismo de investimento coletivo.

Para mais informações sobre encargos consulte o Regulamento de Gestão do FUNDO, disponível em <https://www.cmvm.pt>.

Rentabilidades históricas

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

Quando aplicável, alertam-se os investidores para os seguintes factos:

- **As rentabilidades que sejam divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura;**
- **As rentabilidades passadas serão apresentadas após dedução dos encargos cobrados ao FUNDO.**
- **O FUNDO foi constituído a 20 de abril de 2006.**
- **A moeda referência para o cálculo dos resultados do FUNDO é o Euro.**

Informações práticas

A política de remuneração da LYNX ASSET MANAGERS -SGOIC S.A., nomeadamente a forma como a remuneração e os benefícios são calculados, a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição das remunerações e dos benefícios e a composição da Comissão de Vencimentos, estão disponíveis em <http://lynxassetmanagers.com/pt/sobre-o-seu-futuro/informacao-regulamentar/>. Será facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido.

Entidade Gestora e Entidade Comercializadora: A entidade responsável pela gestão e pela colocação das ações do FUNDO é a LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A., com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185 – 4.º D, 1050-082 Lisboa, Portugal, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 507929934.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o FUNDO, tais como o Regulamento de Gestão, os Relatórios e Contas anual e semestral e o valor da ação, nos locais e meios de comercialização do FUNDO acima indicados, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em www.cmvm.pt.

A LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes ao regulamento de gestão do FUNDO.

A legislação fiscal portuguesa pode ter impacto na situação fiscal pessoal de cada Participante.

Outras entidades relacionadas com o FUNDO:

Depositário: Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista número 1083, 4100-129 Porto, registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º 0169 desde janeiro de 1995.

Auditor: DFK & Associados, SROC, Lda., com sede social na Rua Cidade de Córdova, 2ª, 2610-038, Alfragide, Portugal, NIPC 504012681, e inscrita na CMVM com o N.º 20161460, com o Número de registo na OROC 149, principal pessoa de contacto: Manuel Lázaro Oliveira de Brito.

O FUNDO foi constituído a 20 de abril de 2006 e tem **duração determinada de 20 anos**, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

O FUNDO está autorizado em **Portugal** e encontra-se sujeita à supervisão da **Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)**.

A LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A. está autorizada em **Portugal** e encontra-se sujeita à supervisão da **Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)**.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de **14 de outubro de 2021**.