



## REGULAMENTO DE GESTÃO

### FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR (Objeto de Subscrição Particular)

Fevereiro de 2019

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários baseia-se em critérios de legalidade, não significando por parte desta qualquer garantia quanto à sua 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****CAPÍTULO I****INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS****ENTIDADES****1. O FUNDO**

- a) O Fundo denomina-se Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado São José de Ribamar e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por Fundo.
- b) O Fundo constituiu-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular ao abrigo do disposto na Secção I-A do Capítulo III do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, conforme sucessivamente alterado e atualmente revogado pelo Regulamento da CMVM n.º 2/2015.
- c) O Fundo foi autorizado pela CMVM em 29 de Dezembro de 2009, tendo a sua duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que deliberada em Assembleia de Participantes e aprovada pela CMVM.
- d) Data de constituição: 08 de Janeiro de 2010.
- e) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: fevereiro de 2019.
- f) Número de Participantes do Fundo em dezembro de 2017: 1

**2. A ENTIDADE GESTORA**

- a) Até 31 de Janeiro de 2013, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2.º, 1000-300 Lisboa. Desde a referida data, após a obtenção da autorização da CMVM necessária para esse efeito, a administração, gestão e representação do Fundo competem à LYNX ASSET MANAGERS SGFIM, S.A. (anteriormente designada MNF Gestão de Activos - Sociedade Gestora

de Fundos de Investimento Mobiliário, SA), com sede na Avenida Duque de Ávila n.º 185, 4.ºD, em 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, inteiramente realizado, é de 1.000.000 Euros.

c) A Entidade Gestora constituiu-se em 18 de Março de 2008, iniciou a atividade em 18 de Setembro de 2008 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente, por CMVM.

d) A Entidade Gestora 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 organismo de investimento coletivo, em especial:

- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, 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 dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- Distribuir rendimentos;

- Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- Registrar e conservar os documentos.

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 organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo.

### **3. Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas.

### **4. O Depositário**

a) As funções de entidade depositária previstas na lei são exercidas pelo Banco Invest, com sede na Av. Engº Duarte Pacheco, Torre 1 - 11º, em Lisboa, adiante abreviadamente designado por Depositário, o qual se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro com o nº 141 desde 07/08/1997.

b) Ao Depositário competem as seguintes obrigações e funções:

1.1 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, no exercício das funções de depositário, competirá ao Banco:

- i) Cumprir a lei, o regulamento e os documentos constitutivos do Fundo e o presente contrato, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção das unidades de participação do Fundo;
- ii) Guardar os ativos do Fundo nos termos dos procedimentos constantes do Anexo I ao presente contrato, e manter um registo atualizado dos mesmos;

- iii) Receber em depósito os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues, ou inscrever em registo numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros em contas separadas, os instrumentos financeiros do Fundo;
- iv) Quando estejam em causa outros ativos que não sejam instrumentos financeiros, verificar que o Fundo é titular de direitos sobre tais ativos e registá-los, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos disponibilizados pela Entidade Gestora, bem como em documentação pública;
- v) Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável, ou aos documentos constitutivos do Fundo;
- vi) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- vii) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- viii) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- ix) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
- x) 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 a aplicação de rendimentos, à política de distribuição dos rendimentos, ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, ao reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação e à matéria de conflito de interesses;
- xi) Enviar anualmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante “CMVM”) um relatório sobre a fiscalização desenvolvida e informar imediatamente aquela entidade de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- xii) Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;

xiii) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo, em especial da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição das unidades de participação e do correto registo de qualquer numerário do Fundo em contas abertas num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro, ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, nos termos da legislação aplicável;

xiv) Avaliar o comportamento da Entidade Gestora e da qualidade da informação que lhe for transmitida, mediante, designadamente visitas presenciais, a acordar com a Entidade Gestora, ou envio por escrito de pedidos de esclarecimentos.

1.2 Todos os dados e informações que a Entidade Gestora solicite ao Banco a propósito do Fundo, e dos quais necessite para exercer a sua atividade, ser-lhe-ão disponibilizados num prazo máximo de 10 (dez) dia úteis após a solicitação, por correio eletrónico ou físico, naquele caso, para o endereço eletrónico comunicado por escrito ao Banco e, neste caso, para a morada que consta do presente Contrato, aqui se incluindo, nomeadamente:

- i) Extratos mensais com a posição integrada do Fundo junto do Banco e histórico de movimentos ocorridos;
- ii) Avisos quanto a exercício de todos os direitos associados a instrumentos financeiros, bem como avisos de execução de ordens e lançamentos de operações sobre títulos;
- iii) Acesso ao website do Banco, através de disponibilização de nome de utilizador e password específica para visualização de contas e movimentos ocorridos nas contas do Fundo, sujeito a aceitação pela Entidade Gestora de contrato próprio e autónomo.

1.3 Quando solicitado pela Entidade Gestora para efeitos de análise do desempenho do Banco enquanto entidade depositária, o Banco disponibilizará toda a informação solicitada, designadamente os documentos elaborados no âmbito das alíneas (vii) e (viii) da Cláusula 2.1, por correio eletrónico ou físico, naquele caso, para o endereço eletrónico comunicado por escrito ao Banco e, neste caso, para a morada que consta do presente Contrato.

**c) Condições relativas à sua substituição**

A substituição do Depositário depende da autorização da CMVM e é devidamente informada aos Participantes nos termos da Lei.

## 5. As Entidades Comercializadoras

- a) A Entidade Responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo, junto dos Investidores é a Entidade Gestora;
- b) O Fundo é comercializado na sede da Entidade Gestora.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, previamente à aquisição ou alienação de ativos, sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo e previamente a qualquer aumento ou redução de capital, fusão ou à liquidação em espécie. Está ainda sujeita a avaliação por peritos, nos mesmos termos, a execução de projetos à construção, previamente ao início do projeto, e em caso de aumento, redução de capital, cisão ou liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.

Os peritos avaliadores do património do Fundo são os seguintes:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda - PAI/2006/0004;
- António Manuel Nunes do Vale - PAI/2003/0046;
- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda - PAI/2006/0001;
- CPU - Consultores de Avaliação, Lda - PAI/2003/0014;
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda - PAI/2006/0007;
- Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda - PAI/2003/0047;
- Fast Value, Lda – PAI/2006/0026;
- Eng. Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues - PAI/2009/0046
- J. Curvelo, Lda – PAI/2003/0036;
- J.M. Oliveira e Costa – Avaliações Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda - PAI/2011/0057
- Eng. João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Unipessoal, Lda. - PAI/2011/0048;

- Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda - PAI/2006/0009;
- Lourivaz – Engenharia e Ambiente, Lda - PAI/2011/0060;
- Neves Carneiro – Consultores, Lda - PAI/2011/0081;
- Novimed Serviços – Serviços Imobiliário, Lda - PAI/2010/0040;
- Eng. Nuno Miguel Guimarães Nunes do Vale - PAI/2006/0034
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda - PAI/2005/0013;
- Right Value, Avaliação e Consultoria Imobiliária Lda - PAI/2009/0044;
- Eng.ª Julieta Maria de Macedo Aguiar - PAI/2003/0024;
- Eng.º Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira - PAI/2008/0035;
- Rui Manuel Alves Gonçalves Silva - PAI/2013/0005;
- Sílvia Alexandra Serejo Mateus - PAI/2014/0058

## 7. O Auditor

O auditor responsável pelo relatório de auditoria do Fundo é a Sociedade BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, LDA., com o nº 20161384, representada pelo Dr. Pedro Manuel Aleixo Dias (ROC n.º 20160361), com sede na Avenida da República, nº 50 - 10º 1069-211 Lisboa.

## CAPITULO II

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO

#### COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

##### 1. Política de Investimento do Fundo

###### 1.1. Política de Investimento

a) O Fundo tem como objetivo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das participações e dos rendimentos a



distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

b) Sem prejuízo do número 1.4 do presente Capítulo o Fundo pode investir:

- i. No desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento.
- ii. Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.
- iii. Em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas.
- iv. Em participações em sociedades imobiliárias.
- v. Em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.

c) Acessoriamente, o Fundo pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

d) O Fundo poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se mostre vantajoso para os Participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.

e) O Fundo poderá utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro, nos termos previstos do nº 2 do presente Capítulo.

f) Dentro da Política de Investimento, o Fundo não estará limitado nos seguintes itens, pelo que:

- i. O investimento em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do ativo total do Fundo;
- ii. O Fundo poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total;
- iii. O peso de um só imóvel poderá representar até 100% no ativo total do Fundo;
- iv. O Fundo pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.

## 1.2. Parâmetro de referência do mercado imobiliário (Benchmark)

Na gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

## 1.3. Limites ao Investimento e de Endividamento

- a) De Investimento – O valor dos imóveis e ativos equiparáveis não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.
- b) O investimento em unidades de participação de outros Fundos terá como limite 25% do ativo total do Fundo.
- c) A Entidade Gestora não pode relativamente ao conjunto de Fundos que administre adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento Imobiliário.
- d) O investimento em participações em sociedades imobiliárias está limitado a 25% do seu ativo total.
- e) O Fundo poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se mostre vantajoso para os Participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.

## 1.4. 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 Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do ativo total do Fundo, podendo o Fundo estar exposto a uma única contraparte.

c) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do patrimônio 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 Gestora, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

#### **3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da Unidade de Participação**

a) Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados no ativo do Fundo sendo a responsabilidade na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.

c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, e registada ao preço de custo ou de construção.

d) Os projetos de construção são periodicamente reavaliados no ativo do Fundo pela Entidade Gestora na proporção do grau de acabamento dos mesmos e suportados pelos relatórios de evolução e execução de obra apresentados pela entidade fiscalizadora.

- e) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea c) 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 fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, 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 avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior 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 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 Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma comissão de gestão calculada sobre o valor do ativo total do Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual nominal fixa, calculada sobre o valor do ativo total do Fundo no último dia do mês, sendo liquidada mensal e postecipadamente. A comissão resulta da aplicação da seguinte tabela de incidência parcelar:
- I. 0,4 % para o valor do ativo total do Fundo até 10.000.000 euros,

- II. 0,3% para o valor do ativo total superior aos 10.000.000 euros cap – Até levantamento da Licença de Construção a aplicação dos fatores de cálculo da Comissão de Gestão acima referidos ficam limitados em valor absoluto ao montante de 3.750€/mês.

#### **4.2. Comissão de depósito**

a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o Depositário tem o direito a cobrar ao Fundo pelos seus serviços uma comissão mensal e postecipadamente, correspondente a uma taxa anual de 0,08%, calculada diariamente sobre o valor do ativo do Fundo, antes de comissões e taxas de supervisão.

#### **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 suportados pelo Fundo os seguintes encargos:

- a) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do Fundo, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- b) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do Fundo, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- c) 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, que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- d) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- e) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- f) Custos com publicações obrigatórias;

- g) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao Fundo;
- h) Custas judiciais bem como honorárias de advogados e solicitadores referentes a ativos do Fundo;
- i) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- j) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- k) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do Fundo;
- l) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- m) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do fundo;
- n) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- o) Taxa de Supervisão da CMVM;
- p) Outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.

#### **5. Política de distribuição de rendimentos**

- a) O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.
- b) Incidência. A distribuição parcial de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e pela Sociedade Gestora.
- c) Periodicidade. A periodicidade da distribuição será anual, caso existam rendimentos a distribuir, ocorrendo a sua realização, por crédito nas contas dos participantes. No entanto, a

Assembleia de participantes, poderá definir outra periodicidade, tendo em conta os interesses do Fundo.

- d) Deliberação de distribuição de rendimentos. A Sociedade Gestora poderá, atentas as oportunidades de reinvestimento, quando o interesse dos participantes o recomendar e após deliberação da Assembleia de Participantes, excecionalmente, deliberar não distribuir os rendimentos.
- e) A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos Participantes o recomendar, proceder à distribuição extraordinária de rendimentos das aplicações do Fundo desde que tal seja aprovado em Assembleia de Participantes.

### **CAPITULO III**

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

### **1. Características gerais das unidades de participação**

#### **1.1. Definição**

As unidades de participação representam quotas-partes, iguais, do património do Fundo.

#### **1.2. Forma de representação**

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

### **2. Valor da unidade de participação**

#### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 1000 Euros.

#### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário 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 de liquidação do pedido de subscrição.

### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas resgates em reduções de capital ou na liquidação do organismo de investimento imobiliário. 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 de liquidação do organismo de investimento imobiliário.

## **3. Condições de subscrição e de resgate**

### **3.1. Períodos de subscrição e de resgate**

A subscrição do capital inicial do Fundo deverá obedecer ao seguinte:

- a. A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e a data em que tenha lugar o primeiro dos seguintes eventos: (i) termine o 90º dia seguinte ao início do período de subscrição; (ii) seja subscrita a totalidade das unidades de participação postas à subscrição.
- b. A Entidade Gestora deverá informar os subscritores da ocorrência da situação referida em (ii) do número anterior.
- c. A liquidação financeira deverá ter lugar no dia útil seguinte ao termo da subscrição inicial.

### **3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

É permitida a subscrição em espécie, 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 a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

Nos resgates poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização de todos os Participantes.

## **4. Condições de Subscrição**



#### **4.1. Mínimos de subscrição**

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000 (quinze mil euros).

#### **4.2. Comissões de subscrição**

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

#### **4.3. Boletim de subscrição**

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Entidade Gestora, a qualidade de Participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, o qual deve conter os seguintes elementos:

- a) Identificação do subscritor;
- b) Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- c) Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

#### **4.4. Data da subscrição efetiva**

A subscrição realizar-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do Fundo, isto é, 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.

### **5. Condições de resgate**

#### **5.1. Comissões de resgate**

Não será cobrada comissão de reembolso.

#### **5.2. Pré-aviso**

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 considerada como final do período inicialmente previsto de duração do fundo, com base no último valor divulgado para a unidade de participação. 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 Fundo, 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 Fundo, em caso de liquidação;
  - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do Fundo, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
  - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
  - v. Direito ao resgate das unidades de participação, os Participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do Fundo;
  - vi. Serem ressarcidos pela Entidade Gestora 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 reembolsos 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 da alínea anterior 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 Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição do Fundo.

- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

## CAPÍTULO V

### CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO

#### Liquidação do Fundo

- a) Quando os participantes do Fundo assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do Fundo, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, 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

### ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADO

- a) O capital investido na subscrição inicial, na aquisição de valores imobiliários e mobiliários foi de €11.000.000 (onze milhões de euros) e encontra-se dividido em 11.000 unidades de participação com o valor inicial de subscrição de €1.000,00 (mil euros) cada.
- b) Foi realizado um aumento do capital, pelo montante de €1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil euros), em 05/06/2018, ficando o Fundo com o seu valor representado por 11.866,8601 Unidades de Participação, com o valor unitário de €1.556,8783 (mil quinhentos e cinquenta e seis euros virgula oitenta e sete oitenta e três cêntimos).

Sob proposta fundamentada da Entidade Gestora 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:

Aumento 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 efetuar-se-á tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.

Em caso de aumento de capital do Fundo 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 Fundo desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os Participantes.

c) O Fundo foi autorizado pela CMVM em 29 de Dezembro de 2009, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de participantes e aprovada pela CMVM.

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

e) Têm o direito de participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada Participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.

i) Compete à Entidade Gestora 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 54.º do Código das Sociedades Comerciais.

ii) A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do Capítulo V.

iii) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:

1. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - i. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
  - ii. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - iii. O aumento e redução do capital do Fundo;
  - iv. A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
2. A substituição da Entidade Gestora;
3. Liquidações em espécie;

iv) A liquidação do Fundo, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.

No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito, não podendo, no entanto, ser inferior a 5.000.000€, montante exigido desde o primeiro dia de atividade do Fundo.

No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, deverá ser efetuado o rateio entre os Participantes das unidades de participação a subscrever.

f) A subscrição inicial decorre por fases ao longo dos primeiros dois anos e meio de vida do Fundo;

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

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

i) Outra informação:

Comité Consultivo

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Entidade Gestora.
- b) Competirá à Entidade Gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comité 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.
- c) O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.
- d) Competirá ao Comité Consultivo *inter alia*:
- i. Acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - ii. Apreciar as informações que a Entidade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Entidade Gestora.

## PARTE II

### INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, ESQUEMA A, PREVISTO NO N.º 2 DO ARTIGO 158º DO REGIME GERAL

#### CAPÍTULO I

#### OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

##### 1. Outras informações sobre a Entidade Gestora

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

###### Conselho de Administração

Presidente: João Manuel Andrade Guerra de Araújo.

Vogal: Pedro Maria da Câmara Pina de Sousa Mendes

Vogal: Vitor Manuel Francisco

### **Fiscal Único**

Efetivo: Ana A. Santos, C. Sousa Góis & Associados, SROC, LDA

Suplente: Carlos Pedro Machado de Sousa Góis

### **Mesa de Assembleia Geral**

Presidente: António Correia de Oliveira Noronha e Andrade

Secretário: Cláudia Aline Rodrigues Loureiro Pereira Ferreira de Nóbrega

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

#### **João Manuel Andrade Guerra de Araújo**

Gerente da Outputers Unipessoal Lda.

Gerente da United Partners Advisors Lda.

Gerente da United Partners - Mediação e Consultoria de Seguros Lda.

Presidente do Conselho de Administração da WWC - World Wide Capital SGPS, S.A.

#### **Pedro Maria da Câmara Pina de Sousa Mendes**

Gerente da Pluripoint – Consultoria de Gestão, Sociedade Unipessoal, Lda

Gerente da Desafio das Pétalas – Sociedade Agrícola, Lda

Vogal do Conselho de Administração da Lynx Holding SGPS, S.A.

#### **Vitor Manuel Francisco**

Não exerce outras funções

### **b. Relações de Grupo com outras Entidades Gestoras:**

A Entidade Gestora é detida em 85% pela LYNX HOLDING SGPS, S.A., e em 15% pela FBO HOLDING SGPS, LDA. Não detendo esta qualquer participação noutra Entidade Gestora

### **c. 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.

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

Morada: Avenida Duque de Ávila n.º 185, 4.ºD, 1050 – 082 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**

4. O auditor responsável pelo relatório de auditoria do Fundo é a BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, LDA., com o n.º 20161384, representada pelo Dr. Pedro Manuel Aleixo Dias (ROC n.º 20160361), com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º 1069-211 Lisboa.

**5. Autoridade de Supervisão**

A autoridade de supervisão do Fundo é a Comissão de Mercados de Valores Mobiliários.

## CAPÍTULO II

### DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

**1. Valor da unidade de participação**

- a) A Entidade Gestora 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 Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o Fundo, 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 Fundo poderá ser solicitada junto da Entidade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b) A Entidade Gestora publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do Fundo, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

#### **4. Relatório e Contas**

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

### **CAPÍTULO III**

#### **EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO**

##### **COLETIVO**

Informação não aplicável ao Fundo Fechado.

### **CAPÍTULO IV**

#### **PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO**

##### **COLETIVO**

Informação não aplicável ao Fundo Fechado.

### **CAPÍTULO V**

#### **REGIME FISCAL**

##### **1. Tributação do organismo de investimento coletivo e dos Participantes**

###### **a) Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)**

O organismo de investimento coletivo, doravante Fundo, é tributado, à taxa geral de IRC, que no ano de 2015 se encontra fixada em 21%, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de Junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal. Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

#### **b) Imposto do Selo**

Trimestralmente é devido Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

#### **2 Tributação dos Participantes**

No que diz respeito à tributação dos Participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”. A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidade de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de Julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da

unidade de participação que reflita os preços de mercado de 30 de Junho de 2015, salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior.

## 2.1 Pessoas Singulares

### a. Residentes i.e. (titulares de unidades de participação residentes em território português)

i. 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 unidade de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidade de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

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

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidade de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

### b. Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidade de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidade de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

## 2.2 Pessoas Coletivas

### a. Residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta. Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da UP concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

#### **b. Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidade de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.

### **3. Em sede de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas e Imposto de Selo nas aquisições**

São aplicáveis as taxas gerais de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas e imposto de selo nas aquisições de imóveis pelo Fundo.

### **4. Em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis**

São aplicáveis as taxas gerais de Imposto Municipal sobre Imóveis dos prédios integrados no Fundo.

**Notas informativas:**

1. O presente regime fiscal é aplicável a partir de 01 de Julho de 2015.
2. A descrição do regime fiscal do Fundo e dos seus Participantes, acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.
3. O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrária.

**Anexo A**

MAPA DE OIC GERIDOS PELA ENTIDADE GESTORA A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em Euros	N.º de Participantes
<b>LYNX Euro Tesouraria – Fundo de Investimento Mobiliário Aberto</b>	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.	2.426.622,38 € (31/12/2018)	42
<b>LYNX Valor – Fundo Especial de Investimento Aberto Flexível</b>	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	1.703.344,24€ (31/12/2018)	29

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>O Fundo não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento.</p>		
<b>PRÍNCIPE REAL FUNDO DE REABILITAÇÃO URBANA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado</b>	Fundo Especial De Investimento Imobiliário Fechado	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação de 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.	39.207.195,86€ (31/12/2018)	1
<b>LYNX OBRIGAÇÕES FLEXÍVEL - Fundo Especial de Investimento Aberto</b>	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.	4.367.756,53€ (31/12/2018)	37
<b>DISCOVERY FUND - Fundo de Investimento Alternativo Aberto Flexível</b>	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.	4.585.851,95€ (31/12/2018)	47
<b>FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR</b>	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.	18.415.764,46€ (31/12/2018)	1
<b>COLINVEST – FUNDO ESPECIAL DE</b>	Fundo Especial de Investimento Imobiliário	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento na aplicação das poupanças recebidas dos Participantes no investimento	12.310.426,01€ (31/12/2018)	5

<b>INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO</b>	Fechado	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.		
<b>DOMUS CAPITAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO</b>	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.	7.662.161,90€ (31/12/2018)	3
<b>BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO</b>	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.	8.814.792,68€ (31/12/2018)	4
<b>STAKECORP – Fundo de Capital de Risco</b>	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 multissetorial.	37.745.975,30€ (31/12/2018)	2
<b>EDMONT CAPITAL - Fundo de Capital de Risco</b>	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 multissetorial.	1.179.208,89€ (31/12/2018)	1
<b>LNMK HOSPITALITY CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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 multissetorial, mas com especial relevo nos sectores do imobiliário,	98.152.227,23€ (31/12/2018)	1

		hoteleiro, exploração hoteleira e atividades conexas.		
<b>SOPHIA CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	854.324,84€ (31/12/2018)	1
<b>AMCORP – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	14.771.55588€ (31/12/2018)	1
<b>VILLANOVA – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	1.749.085,72€ (31/12/2018)	1
<b>NEST CAPITAL FUND – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	4.388.369,36€ (31/12/2018)	3
<b>TIM CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	12.449.624,34€ (31/12/2018)	5
<b>PLANALTO CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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	4.949.810,73€ (31/12/2018)	1



		de investimento oportunístico.		
<b>CV CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	5.315.907,43€ (31/12/2018)	1
<b>COLUMBUS CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	940.336,25€ (31/12/2018)	1
<b>JOYN VENTURES – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	917.499,66€ (31/12/2018)	1
<b>LIG1 – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	9.920.798,94€ (31/12/2018)	14
<b>WEST SIDE – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	2.4789.546,87€ (31/12/2018)	4
<b>ESCOCIA – Fundo de Capital de Risco</b>	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	<b>991.422,56€</b> <b>(31/12/2018)</b>	2

		de investimento oportunístico.		
<b>SANTA GEMA – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	<b>998.743,48€ (31/12/2018)</b>	<b>2</b>
<b>IMOBILIÁRIA DAS AMOREIRAS – SICAFI, S.A.</b>	<b>SICAFI</b>	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.	<b>26.977.021,47€ (31/12/2018)</b>	<b>7</b>
<b>SPLENDIMENSI ON – SICAFI, S.A.</b>	<b>SICAFI</b>	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.	<b>5.608.307,71€ (31/12/2018)</b>	<b>1</b>
<b>EMINVEST – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO</b>	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.	<b>14.035.677,98€ (31/12/2018)</b>	<b>2</b>

<b>REAL CAPITAL – Fundo de Capital de Risco</b>	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.	<b>34.069.128,74€ (31/12/2018)</b>	<b>1</b>
<b>IMOPATRIMÓNIO – SICAFI, S.A</b>	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.	<b>40.008.948,79€ (31/12/2018)</b>	<b>1</b>
<b>URP Urban Renew – Projetos Imobiliários – SICAFI, S.A</b>	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.	<b>16.761.247,29€ (31/12/2018)</b>	<b>5</b>
<b>N.º total de fundos</b>	<b>31</b>		<b>435.016.692,57€</b>	