

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Finalidade: O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

Produto: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTFU5IE0017. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO; **website:** www.lynxassetmanagers.com; **Para mais informações ligue:** 21 153 40 90 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de Produção deste documento:** 26/09/2024

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

Em que consiste este produto?

Tipo: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SÃO JOSÉ DE RIBAMAR (doravante “FUNDO”) é um organismo de investimento coletivo imobiliário fechado, denominado em euros, cujo património é representado por partes de conteúdo idêntico que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, que se designam unidades de participação, permitindo aos investidores subscrever uma quantidade de unidades de participação proporcional ao valor que pretendem investir no Fundo, tornando-se participantes do mesmo. As mencionadas unidades de participação, cujos direitos se encontram detalhadamente previstos no Regulamento de Gestão do Fundo não representam um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019, mas a sua gestão a integra a análise de riscos de sustentabilidade na tomada de decisões de investimento e no rendimento do produto financeiro disponibilizado, para acautelar eventuais impactos negativos significativos efetivos ou potenciais desses riscos (artigo 6.º, do Regulamento (UE) 2019/2088). Em resultado da análise dos referidos riscos, não se vislumbra que os mesmos possam vir a ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, ao nível do investimento e do rendimento do Fundo, em virtude de a sua ocorrência não ser objetivamente previsível ao longo da duração inicial do Fundo, sendo objetivamente impossível de prever quando poderão ocorrer e qual será o seu impacto negativo concreto.

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

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

Objetivos: O FUNDO tem como objetivo aplicar as poupanças recebidas dos Participantes para alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, em obediência a são os 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 Regulamento de Gestão. Neste contexto, a administração do Fundo visa a maximização do valor das participações e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

O FUNDO pode investir: a) No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a habitação, hotelaria e comércio; b) Em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, urbanos ou suas frações autónomas, para valorização, venda ou arrendamento (incluindo arrendamento temporário), consoante as condições de mercado; c) em imóveis a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente; d) Em participações em sociedades imobiliárias constituídas e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE, nos termos do Regulamento de Gestão e do artigo 221º do RGA; e) Em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento alternativo imobiliário constituídos e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do Regulamento de Gestão e do artigo 222º do RGA; e f) E em numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses, nos termos do Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 224º do RGA..

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, podendo ainda obter crédito (nomeadamente suprimentos) ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.

O Fundo poderá ainda utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

O FUNDO pode ainda: i) investir em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do ativo total do Fundo; ii) 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; e iv) O Fundo pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.

Os investimentos da FUNDO estão sujeitos aos seguintes limites: a) O valor dos imóveis e ativos equiparáveis não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo; b) O investimento em participações em sociedades imobiliárias ou em OIA imobiliários estará sujeito ao limite de 100% do ativo do Fundo; c) não podem ser adquiridos para o Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo, expressamente se consagrando que o Fundo não poderá deter imóveis em compropriedade com qualquer OIA imobiliário gerido pela Entidade Gestora e d) o endividamento do Fundo não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

Duração do Produto: 10 (dez) anos, prorrogável por períodos subsequentes, conforme previsto no respetivo Regulamento de Gestão e tem data prevista de liquidação a 08 de janeiro de 2030.

Tipo de investidor não profissional a que se destina: investidores profissionais e não profissionais com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e que não tenham como objetivo de investimento produtos financeiros de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nos termos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Recomendação: Este produto não é adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 10 (dez) anos.

Prestações: Fundo caracteriza-se pela distribuição periódica e parcial de rendimentos aos participantes, desde que existam rendimentos a distribuir e esteja salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo. A distribuição será realizada, por crédito nas contas dos participantes. A distribuição é anual, podendo a Assembleia de participantes, definir outra periodicidade, tendo em conta os interesses do Fundo. A Entidade 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.

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.

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

Custos de Subscrição: Não será cobrada qualquer comissão de subscrição sobre o montante subscrito e o mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000 (quinze mil euros). O valor de subscrição das Unidades de Participação do FUNDO resultantes de aumentos do capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Condições de reembolso: Não está contemplada a possibilidade de resgate das Unidades de Participação salvo, entre outros casos previstos na lei, aquando da redução de capital do FUNDO, da liquidação, fusão, transformação ou cisão, prorrogação do prazo de duração e incremento de comissão de gestão e/ou de depositário. É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante deliberação da Assembleia Geral de Participantes por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das Unidades de Participação representativas do capital da FUNDO e desde que cumpridos os requisitos legais.

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

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

Indicador de Risco



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

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

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

Classificamos o Fundo na categoria 2, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 2 corresponde a uma classe de risco baixo. A categoria de risco indicada não significa uma garantia de que o risco não poderá vir a ser superior ao indicado, no futuro.

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

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

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

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

Cenários de desempenho

- Este quadro mostra o montante do retorno do investimento ao longo do período de investimento mínimo, pressupondo que investe o montante de 10.000 EUR.
- O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão.
- Os cenários apresentados são ilustrações baseadas em resultados do passado e em determinados pressupostos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro.

| Investimento 10.000 EUR | | 1 ano | 5 anos | 10 anos (Período de detenção recomendado) |
|-------------------------|---|-----------------|-----------------|--|
| Mínimo | Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento. | | | |
| Cenário de stress | Valor que poderá receber após dedução dos custos | 8 949€ | 9 207 € | 8 857 € |
| | Retorno médio anual | -10,51 % | -7,93 % | -11,43 % |
| Cenário desfavorável | Valor que poderá receber após dedução dos custos | 9 802 € | 9 617 € | 9 553 € |
| | Retorno médio anual | -1,98 % | -3,83 % | -4,47 % |
| Cenário moderado | Valor que poderá receber após dedução dos custos | 9 999 € | 10 148 € | 10 336 € |
| | Retorno médio anual | -0,01 % | 1,48 % | 3,36 % |
| Cenário favorável | Valor que poderá receber após dedução dos custos | 10 327 € | 10 840 € | 11 321 € |
| | Retorno médio anual | 3,27 % | 8,40 % | 13,21 % |

- Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o valor que obterá.
- Este produto não pode ser facilmente resgatado.
- A sua perda máxima consiste na perda de todo o seu investimento.

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

O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património do FUNDO, pelo que não é afetado pela eventual insolvabilidade da LYNX Asset Managers SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património do FUNDO encontram-se à guarda do Depositário e o pagamento do investimento é feito por este, pelo que a sua eventual insolvência poderá causar perda financeira ao FUNDO e ao investidor. Nesta eventualidade, o investidor beneficia do Sistema de Indemnização aos Investidores (SII), que funciona junto da CMVM e que garante a cobertura dos montantes devidos aos investidores por intermediários financeiros (nomeadamente bancos) até ao limite de 25.000 euros por investidor, pelo que os valores excedentes constituirão uma perda.

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

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

Quais são os custos?

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

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

| Investimento Cenários | 10.000 EUR Em caso de Reembolso após 5 anos (após metade do período de detenção mínimo) | Em caso de Reembolso após 10 anos (no fim do período de detenção mínimo) |
|--------------------------------|--|--|
| Total dos Custos € | n.a | 382 € |
| Impacto no retorno anual (RIY) | n.a | 0,38 % |

Composição dos Custos (impacto no retorno anual): O quadro a seguir indica:

- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção mínimo;
- O significado das diferentes categorias de custos.

| Custos pontuais | Custos de entrada | 0,00% | O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos]. |
|--------------------|---------------------------------|-------|---|
| | Custos de saída | 0,00% | O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence. |
| Custos recorrentes | Custos de transação da carteira | 0,00% | O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes) |
| | Outros custos correntes | 0,38% | O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos |
| Custos acessórios | Comissões de desempenho | 0,00% | O impacto da comissão de desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência. |
| | Juros transitados | 0,00% | O impacto dos juros transitados. São cobrados se um investimento/pagamento teve um desempenho/retorno final de uma determinada percentagem. |

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

Período de detenção mínimo: 10 (dez) anos

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

Como posso apresentar queixa?

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

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

Outras informações relevantes

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam a Informação e documentação adicional sobre a FUNDO, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em www.cmvm.pt, sem quaisquer encargos.

Adicionalmente, os relatórios e contas do Fundo e respetivos relatórios do auditor estão à disposição do público na sede social da Entidade Gestora e podem ser enviados sem encargos aos participantes que o solicitem

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

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

Depositário: Banco Invest, com sede na Av. Engº Duarte Pacheco, Torre 1 - 11º, em Lisboa, o qual se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º 141, desde 07/08/1997.

Auditor: 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, nº 50 - 10º 1069-211 Lisboa.

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

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

O Fundo foi constituído em 08 de janeiro de 2010 e tem duração determinada de 10 anos, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, tem data prevista de liquidação a 08 de janeiro de 2030 e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.