

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

PRÍNCIPE REAL FUNDO DE REABILITAÇÃO URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

Produto: PRÍNCIPE REAL FUNDO DE REABILITAÇÃO URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTMNSDIM0010. 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 cuja compreensão poderá ser difícil.

Em que consiste este produto?

Tipo: O PRÍNCIPE REAL FUNDO DE REABILITAÇÃO URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (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 principal 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.

O FUNDO privilegiará o desenvolvimento de projetos de reabilitação, urbanização e construção de imóveis preferencialmente na região da grande Lisboa e Grande Porto, com especial ênfase na zona do Príncipe Real em Lisboa, para sua posterior venda ou arrendamento, isoladamente ou em associação, pela forma que se mostre mais adequada à melhor rentabilização do investimento no mercado imobiliário.

O FUNDO irá realizar maioritariamente a promoção de projetos de reabilitação/construção de imóveis com objetivo da sua posterior venda ou destinados a arrendamento a comércio, habitação, logística e serviços. O FUNDO poderá ainda realizar as seguintes operações:

i) Arrendamento dos imóveis que façam parte do FUNDO, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento; ii) Aquisição de imóveis urbanos ou suas frações autónomas destinados a logística, comércio, habitação, serviços, entre outras funções imobiliárias; iii) Na aquisição de prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas; iv) Promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecido vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido em Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo FUNDO; v) Aquisição de imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento, fundos de pensões ou com entidades de reconhecida idoneidade na atividade, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

Os investimentos do FUNDO estão sujeitos aos seguintes limites: a) O valor dos imóveis e ativos equiparáveis não pode representar menos de 75% do ativo total do FUNDO; b) O investimento em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário 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 Fundo 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 e o nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite; f) O FUNDO poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Participantes nos termos previstos no Regulamento de Gestão e na Lei; g) A Entidade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro; h) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do ativo total do FUNDO, podendo este estar exposto a uma única contraparte; i) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO; j) Os instrumentos

financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou dos Estados Unidos da América, desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão.

Duração do Produto: 10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos subsequentes, conforme previsto no Regulamento de Gestão.

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: O FUNDO não distribui rendimentos, revestindo a característica de FUNDO de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do FUNDO, no caso de existirem, serão reinvestidos. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos Participantes o recomendar, proceder à distribuição 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. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000 (quinze mil euros). 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.

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 em espécie dos resgates, mediante deliberação prévia da Assembleia Geral de Participantes por unanimidade.

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 4, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 4 corresponde a uma classe de risco médio. 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	3 460 €	4 112 €	2 450 €
	Retorno médio anual	-65,40%	-58,88%	-75,50%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	9 243 €	10 092 €	12 686 €
	Retorno médio anual	-7,57%	0,92%	26,86%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 472 €	14 452 €	21 619 €
	Retorno médio anual	4,72%	44,52%	116,19%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	13 286 €	23 176 €	41 257 €
	Retorno médio anual	32,86%	131,76%	312,57%

- 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	624 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	0,62%

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	0,62%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,00%	O impacto da comissão 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 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 se o mesmo contiver menções enganosas, for inexacto 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 solicitarem.

Entidade responsável pela gestão: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A. Rua Laura Alves, 12 – 4.º, 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 L. J. CARREGOSA, S.A., com o capital social de EUR 20.000.000,00, pessoa coletiva número 503267015 com sede na Avenida da Boavista n.º 1083 no Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, e encontra-se registado, desde 12 de janeiro de 1995, na CMVM como intermediário financeiro.

Auditor: BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. representada pelo Dr. Pedro Manuel Aleixo Dias cuja sede se situa na Avenida da República 50, 10º 1069-211 Lisboa e inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o número 20161384.

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 04 de junho de 2009 e tem duração determinada de 10 anos, podendo ser prorrogado por períodos de 10 anos e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.

LYNX ASSET MANAGERS SGOIC, S.A.

Rua Laura Alves, 12 – 4.º

1050-138 Lisboa

T: +351 21 153 40 90 \\ F: +351 21 153 40 97

Capital Social €1.050.000 \\ Contribuinte e Matrícula na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa nº 507 929 934

LYNXASSETMANAGERS.COM