

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

IMOBILIÁRIA PORTUGUESA DOS MOSQUETEIROS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

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: Imobiliária Portuguesa dos Mosqueteiros – SIC Imobiliária Fechada, S.A.; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** AÇÕES ORDINÁRIAS PTIMQ0AM0009 e AÇÕES CATEGORIA G PTIMQ1AM0008; **website:** www.lynxassetmanagers.com; **Para mais informações ligue:** 21 153 4090 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de Produção deste documento:** 25/09/2024

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A Imobiliária Portuguesa dos Mosqueteiros – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“SIC”) é um organismo especial de investimento alternativo imobiliário fechado que tem como objetivo investir em ativos imobiliários os fundos recebidos do segmento específico de investidores a quem se dirige, constituindo uma entidade societária, com personalidade jurídica e judiciária e património próprio, representado por ações, pertencente ao conjunto dos titulares das respetivas ações, que responde apenas pelas suas dívidas próprias, não respondendo pelas dívidas daqueles titulares (acionistas), nem da sociedade gestora, das entidades comercializadoras, do depositário ou de outros organismos de investimento por estes geridos.

As ações da SIC são ações ordinárias ou ações da categoria G, conferindo direitos distintos consoante o caso. Os direitos conferidos por cada categoria de ações encontram-se detalhadamente previstos no Regulamento de Gestão e nos Estatutos da SIC.

A SIC e as ações representativas do seu capital 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 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 da SIC, em virtude de a sua ocorrência não ser objetivamente previsível ao longo da duração inicial da SIC, 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.

A SIC 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: subscrição de participações sociais no capital da Alcapredial – Investimentos e Imobiliário, S.A., uma sociedade imobiliária com sede no Lugar do Marrujo, Bugalhos, Alcanena, e número único de matrícula e de pessoa coletiva 503031259, dominada pelo Grupo Os Mosqueteiros (a “Alcapredial”), a qual detém um conjunto diversificado de ativos imobiliários localizados em Portugal, com o intuito de maximizar o valor dos mesmos e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade dos acionistas. As participações sociais no capital da Alcapredial são, para além de liquidez, o único tipo de ativo que pode integrar a carteira da SIC.

A SIC investirá o seu património tendo em consideração critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, visando alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital. Os investimentos da SIC estão sujeitos, nomeadamente e em particular aos seguintes limites: a) O valor dos ativos imobiliários da SIC não poderá representar menos de dois terços do ativo total da SIC (aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplica-se a partir dos dois primeiros anos de atividade da SIC); b) Investimento em participações sociais na Alcapredial, não estando sujeita a qualquer limite relativamente à percentagem do capital social e dos direitos de voto da mesma; c) O valor de um ativo imobiliário pode representar a totalidade do ativo total da SIC; d) O desenvolvimento de projetos de construção nos imóveis detidos pela SIC ou pela Alcapredial não está sujeito a qualquer limite; e e) O património da SIC pode ainda ser constituído por liquidez, entendida como depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, 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.

A SIC não está sujeita a limites legais ao endividamento. No entanto, está sujeita a um limite ao endividamento da totalidade do seu ativo total. Ao abrigo da sua política atual de endividamento, a SIC não contrairá crédito ou recorrerá a outros tipos de financiamento de curto, médio ou longo-prazo de quaisquer entidades.

Duração do Produto: 20 (vinte) anos, prorrogável nos termos legais, com detenção mínima das ações por um período de 2 (dois) anos.

Tipo de investidor não profissional a que se destina: investidores que cumpram os requisitos de elegibilidade definidos no Regulamento de Gestão e nos Estatutos e 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.

Recomendação: Este produto não é adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 2 (dois) anos.

Prestações: A SIC distribuirá rendimentos anualmente até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte a cada ano civil e os rendimentos a distribuir em cada ano serão definidos e calculados pela sociedade gestora, correspondendo a um máximo de 100% dos rendimentos passíveis de distribuição nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do regulamento de gestão. Os rendimentos serão

distribuídos pelos acionistas em função do número de ações de que cada um seja titular à data da distribuição. Cada distribuição de rendimentos da SIC será previamente divulgada pela sociedade gestora através do Sistema de Difusão de Informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com indicação da percentagem de rendimentos a distribuir e do correspondente montante a distribuir por ação da SIC.

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

A titularidade, disposição ou oneração das ações está limitada, ficando sujeita ao cumprimento, a todo o momento, por parte dos investidores dos requisitos de elegibilidade previstos no Regulamento de Gestão e nos Estatutos da SIC. Caso esses requisitos de elegibilidade deixem de verificar-se, a SIC poderá amortizar as ações dos acionistas em causa sem o seu consentimento.

A titularidade das ações está ainda sujeita a um período de bloqueio de 2 (dois) anos desde a data da subscrição das mesmas em aumento do capital da SIC ou da sua aquisição a outro acionista. Durante este período, o acionista não poderá dispor ou onerar as suas ações. Após o período de bloqueio, os acionistas poderão dispor ou onerar as ações desde que cumpram os procedimentos previstos no Regulamento de Gestão e nos Estatutos da SIC e o beneficiário da operação cumpra os requisitos de elegibilidade aí previstos.

Custos de Subscrição: Será devida à SIC uma comissão de subscrição de 3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor subscrito por cada ação subscrita pelo investidor. O valor de subscrição das ações da SIC resultantes de aumentos do capital corresponderá ao valor das ações apurado no dia útil anterior à data da liquidação financeira da subscrição.

Condições de reembolso: tratando-se de um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado sob forma societária, não está contemplada a possibilidade de resgate das ações salvo, entre outros casos previstos na lei, o reembolso aquando da redução de capital da SIC, da liquidação, fusão, transformação ou cisão, ou da prorrogação da duração da SIC. É admitido o reembolso das ações caso os requisitos de elegibilidade dos acionistas em causa deixem de se verificar.

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante deliberação da Assembleia Geral por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital da SIC, 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 ações da SIC são detidas por período mínimo de 2 (dois) anos.

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco da SIC quando comparado com outras sociedades de investimento coletivo semelhantes. Mostra a probabilidade de a SIC sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações de preços dos mercados financeiros.

A SIC iniciou atividade em 29/03/2022, pelo que não há *benchmark* representativo (ou *proxies*), nem histórico suficiente para atender aos requisitos mínimos para o cálculo do indicador de risco, pelo que é classificado na categoria 6, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 6 corresponde a uma classe de risco elevado. Alertamos que a categoria de risco indicada não significa uma isenção de risco, nem 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 SIC.

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro da SIC, 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 acionista 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

- Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação aos investidores acerca dos possíveis cenários de desempenho e stress, por se tratar de uma SIC com, aproximadamente, um ano de duração (início da atividade em 29/03/2022).
- Este quadro mostra que não é possível calcular 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.

Investimento 10.000 EUR		2 anos (Período de detenção mínimo)
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	n.a
	Retorno médio anual	n.a
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a

- Este Produto não pode ser facilmente liquidado, o que significa que é difícil estimar o montante que obterá se o liquidar antes do seu vencimento. Não poderá liquidá-lo antecipadamente, ou terá de pagar custos elevados ou sofrerá um prejuízo avultado se o fizer.

- A sua perda máxima consistirá em perder 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 da SIC, pelo que não é afetado pela eventual insolvabilidade da LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património da SIC 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 à SIC 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.

A SIC 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 sujeita 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 1 ano (após metade do período de detenção mínimo)	Em caso de Reembolso após 2 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	n.a	433 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	2,17%

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	Custos de entrada	3,5% por ação subscrita	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
Custos pontuais	Custos de saída	0%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0%	O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)
	Outros custos correntes	0,42%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0%	O impacto da comissão desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	Juros transitados	0%	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: 2 (dois) anos

O período mínimo de detenção do produto são 2 (dois) anos, não podendo o mesmo ser transmitido a terceiros durante esse período.

Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das ações, sendo o período mínimo de investimento de 2 (dois) anos, para reduzir o risco de eventuais perdas e proporcionar melhor rentabilidade do investimento.

Como posso apresentar queixa?

Junto da sociedade 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.

Outras informações relevantes

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

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

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

Entidade responsável pela gestão: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A. Rua Laura Alves número 12, 4º andar 1050-134 Lisboa – Telefone 211534090 – operacoes@lynxassetmanagers.com, que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.

Depositário: Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Avenida João XXI, n.º 63,1000-300 Lisboa, registada na CMVM com número de registo 125. O Depositário pode ser alterado pela Entidade Gestora mediante aprovação da CMVM.

Entidade responsável pelo registo centralizado das Ações: Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 3433, 4100-138 Porto, registada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 502962275.

Auditor: KPMG & ASSOCIADOS – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., pessoa coletiva e contribuinte n.º 502 161 078, com sede no Edifício FPM 41, Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 41, 15.º andar, 1069-006 Lisboa, com capital social de EUR 3.916.000,00, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 189 e na CMVM com o n.º 20161489.

Cotação: O valor da ação é calculado mensalmente, com referência às dezoito horas do último dia do mês, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação e é publicado mensalmente, até ao 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com referência ao último dia do mês anterior.

A SIC foi constituída em 29 de março de 2022 e está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.