

## DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL PINHEIRO DO ALÉM-TEJO – 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:** PINHEIRO DO ALÉM-TEJO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. – Ações Ordinárias; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTPHROAM0002; **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:** 12/06/2024

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

#### Em que consiste este produto?

**Tipo:** A PINHEIRO DO ALÉM-TEJO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante “SIC”) é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, de capital fixo, que tem como objetivo investir em imóveis os fundos recebidos dos 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 Entidade Gestora, das Entidades Comercializadoras (se diferentes da Entidade Gestora), do Depositário ou de outros organismos de investimento por estes geridos. As ações da SIC são ações ordinárias cujos direitos se encontram 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 27/11/2019, mas a sua gestão a integra a análise de riscos de sustentabilidade na tomada de decisões de investimento e no rendimento dos produtos financeiros disponibilizados, para acautelar eventuais impactos negativos significativos, efetivos ou potenciais, desses riscos (artigo 6.º, do Regulamento (UE) 2019/2088).

A Entidade Gestora integra riscos em matéria de sustentabilidade, na componente social, ambiental e de boas práticas de governação, identificando riscos cuja concretização possa ter um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, no valor do investimento e no resultado do produto financeiro disponibilizado, ao longo do período de investimento relevante. Para este efeito a Entidade Gestora executa uma Política de Integração de Riscos de Sustentabilidade, destinada a permitir a identificação dos riscos relevantes, nas mencionadas componentes, para ter em consideração aqueles que tenham um impacto negativo significativo, aquando da tomada de decisão de investimento. Em resultado do cumprimento da referida Política, não se vislumbra que os riscos em matéria de sustentabilidade 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 desta.

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, não estando a SIC impedida de realizar investimentos sustentáveis.

**Objetivos:** investimento, predominantemente, em ativos imobiliários que permitam gerar rendimento para a sociedade através da compra, da venda, do arrendamento, de outras formas de exploração onerosa e de administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, da aquisição e venda de outros direitos sobre imóveis tendo em vista a respetiva exploração económica, da realização de obras de melhoria, ampliação e de reconstrução de imóveis em carteira, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a SIC no Regime da Gestão de Ativos (RGA) (Decreto-lei n.º 27/2023, de 28/2) e em regulamentos da CMVM.

A SIC, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não limitando: i. No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis para venda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa legalmente permitida; ii. Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas e prédios rústicos ou mistos, para valorização, venda ou para arrendamento, consoante as condições de mercado; iii. Em imóveis a título de direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livre de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares; iv. 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, dos Estatutos e do artigo 221º do RGA; v. 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, dos Estatutos e do artigo 222º do RGA; vi. Em instrumentos financeiros derivados, para cobertura de risco, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos desde que a exposição a estes instrumentos não seja superior ao valor líquido global da SIC e, caso se tratem de instrumentos financeiros derivados transacionados mercado de balcão, a SIC não apresente uma exposição superior a um terço do seu património por contraparte; e vii. 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 doze meses, nos termos do Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 224º do RGA.

Os investimentos da SIC estão sujeitos, nomeadamente aos seguintes limites: i. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC, exceto nos casos previsto na lei, nomeadamente nos primeiros dois anos de atividade da SIC; ii. O investimento em participações em sociedades imobiliárias ou em OIA imobiliários estará sujeito ao limite de 100% do ativo da SIC; iii. A SIC poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total; iv. O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SIC; v. A SIC pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade; vi. Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, nem mesmo com OIA imobiliário gerido pela Entidade Gestora, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SIC; e vii. O endividamento da SIC não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

**Duração do Produto:** 10 (dez) anos, prorrogável por períodos subsequentes de 10 (dez) anos, desde que deliberada em Assembleia Geral, após proposta da Entidade Gestora.

**Tipo de investidor não profissional a que se destina:** investidores não profissionais com uma perspetiva de estabilidade de valorização crescente do seu capital no médio/longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e que não tenham quaisquer objetivos de sustentabilidade no seu investimento, nos termos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088.

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

**Política de Distribuição:** A SIC é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos da SIC, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral da SIC. Os rendimentos serão distribuídos pelos acionistas em função do número de ações de que cada um à data da distribuição. Cada distribuição de rendimentos da SIC será previamente divulgada pela Entidade Gestora através do Sistema de Difusão 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 coletivo alternativo imobiliário fechado, de capital fixo, as subscrições subsequentes de ações da SIC só podem ser realizadas por aumentos do capital, após deliberação dos órgãos sociais competentes. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital será determinado pelo valor patrimonial da SIC, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo o preço de subscrição, definido pela Entidade Gestora, corresponder ao valor da Ação do dia útil anterior ao da deliberação. Se na Assembleia Geral que deliberar o aumento de capital estiver representada a totalidade do capital social e for emitida deliberação unânime, os acionistas poderão determinar que a subscrição de ações seja efetuada por valor diferente, superior ou inferior, ao que atrás se faz alusão. É permitida a subscrição de aumentos de capital em espécie, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

Os Acionistas devem informar, antecipadamente, a Entidade Gestora de qualquer intenção de venda ou oneração das suas ações, identificando a(s) contraparte(s) da operação em causa.

**Custos de Subscrição:** Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

**Condições de reembolso:** Não está contemplada a possibilidade de resgate das ações salvo, entre outros casos previstos na lei, aquando da redução de capital da SIC, 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 do reembolso em espécie, mediante deliberação da Assembleia Geral por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade do capital social da SIC e cumprimento dos requisitos legais.

**Custos de Reembolso:** Não será cobrada qualquer comissão de resgate.

## 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 10 (dez) anos.

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco da SIC quando comparado com outras SIC 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 enquanto tal em 12/06/2024, 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 início da atividade muito recente.
- 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		10 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 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?

LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A.

Rua Laura Alves, Nº 12, 4º Andar  
1050-138 Lisboa

T: +351 21 153 40 90 \ Capital Social 1.050.000€

Contribuinte e Matrícula na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa nº 507 929 934

[WWW.LYNXASSETMANAGERS.COM](http://WWW.LYNXASSETMANAGERS.COM)

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 são estimativos, 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)	10.000 EUR Em caso de Reembolso após 10 anos (no fim do período de detenção mínimo)
<b>Total dos Custos €</b>	n.a	1 659 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	1,66%

**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	0%	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 de transação da carteira	0%	O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)
Custos recorrentes	Outros custos correntes	1,66%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
	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.
Custos acessórios	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: 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 ações, salvo os 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](mailto: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](http://www.cmvm.pt) (Área do investidor/Reclamações), podendo ainda recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial. A sociedade gestora só é civilmente responsável pela informação incluída neste documento com 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 SIC, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em [www.cmvm.pt](http://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 na sede social da SIC e podem ser enviados sem encargos aos acionistas que o solicitem.

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

**Entidade responsável pela gestão:** LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A., Rua Laura Alves, nº 12, 4º andar, 1050-138 Lisboa autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM, registada com o n.º 328.

**Depositário:** BANCO INVEST, S.A., Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 11.º andar, 1070-101, Lisboa, Portugal, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 503 824 810, registado na CMVM como intermediário financeiro, sob o número 141, desde 7 de agosto de 1997.

**Auditor:** Kaizeler, Santos & Costa, SROC, LDA, sociedade de revisores oficiais de contas, na Rua Borges Carneiro, n.º 2, Atelier B, 2610-029 Amadora, inscrita na CMVM, sob o n.º 20161407 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas, sob o n.º 72, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 502 292 695.

**Política de Remuneração:** As informações relativas à Política de Remuneração, incluindo a descrição do modo como as remunerações e os benefícios são calculados, e a indicação das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, encontram-se disponíveis em versão integral em [www.lynxassetmanagers.com](http://www.lynxassetmanagers.com), na área Info Regulamentar, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido para o efeito.

**Cotação:** O valor da ação é calculado trimestralmente, com referência às dezoito horas do último dia do trimestre, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação e é publicado trimestralmente, até ao 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte, no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia do trimestre anterior. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos (nos termos do disposto no artigo 20.º, em especial do número 2, do RGA).

A SIC foi constituída em 12 de junho de 2024, está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.