

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

A.C.M. SOUSA – 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: A.C.M. SOUSA - SIC Imobiliária Fechada, S.A. - Ações; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC, S.A.; **ISIN:** PTAMH0AM0005 ; **Website:** www.lynxassetmanagers.com ; **Para mais informações ligue:** +351 211 534 090 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de Produção deste documento:** 30/09/2024

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A A.C.M. SOUSA - SIC Imobiliária Fechada, S.A. é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário, sob forma de Sociedade de Investimento Coletivo, heterogerida (doravante denominada “SIC”), assumindo a forma de sociedade anónima de capital fixo e constituiu-se por subscrição particular dirigida a investidores profissionais e não profissionais, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, no n.º 2 do artigo 8.º, no artigo 61.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“RGA”). A SIC não representa 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: A SIC tem como objetivo o investimento dos capitais obtidos junto dos acionistas, 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 RGA e em regulamentos da CMVM.

A SIC, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando: a) No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a habitação, hotelaria e comércio; b) Em imóveis rústicos, mistos, 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, dos Estatutos e do artigo 221.º 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, dos Estatutos e do artigo 222.º do RGA; f) 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 224.º do RGA.

Os investimentos da SIC estão sujeitos, nomeadamente aos seguintes limites: a) O valor dos ativos imobiliários ou outros ativos equiparáveis não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC; b) O investimento em participações em sociedades imobiliárias estará sujeito ao limite de 100% do ativo da SIC; c) O investimento em projetos de construção pode atingir até 100% do seu ativo total; d) O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SIC; e) A SIC pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade; f) Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SIC; e g) O endividamento da SIC não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

Duração do Produto: 10 (anos) anos, contados a partir da sua constituição, podendo ser prorrogado por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, desde que previamente deliberada em Assembleia Geral de participantes.

Tipo de investidor a que se destina: A SIC destina-se a investidores profissionais e não profissionais, com uma elevada capacidade para assumir riscos, perspetiva de investimento a longo prazo e sem objetivos 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.

Recomendação: Esta SIC poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 10 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 seja titular à data da distribuição.

Condições de subscrição: As ações da SIC são nominativas, sem valor nominal e sob a forma escritural, cabendo ao Depositário proceder ao registo das mesmas em nome dos Acionistas, através de comunicação escrita efetuada pela Entidade Comercializadora. O valor de cada ação, para efeitos de constituição da SIC, foi de 0,01 € (um cêntimo). Tratando-se de um organismo de investimento alternativo em imobiliário fechado, de capital fixo, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das ações da SIC resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição. É permitida a subscrição de aumentos de capital em espécie, desde que o correspondente valor de incorporação dos ativos a serem integrados no património da SIC seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas e que a mesma tenha sido autorizada por todos os Acionistas.

Condições de transmissão: A transmissão de ações entre acionistas e para terceiros é livre.

Custos de Subscrição: Não há 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 dos acionistas por unanimidade.

Custos de Reembolso: Não há comissão de resgate. A eventual constituição ou aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos Acionistas que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

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

Indicador de Risco



O indicador de risco pressupõe que a SIC é detida 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 21/12/2023, pelo que não haverá histórico suficiente, nem *benchmark* (ou *proxy*) representativo para atender aos requisitos mínimos para o cálculo do indicador de risco, a SIC é classificada na categoria 6, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde [●] 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.

Determinamos 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 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

- 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 de 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 recomendado)
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 (não por conta), 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 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. Incluem eventuais penalizações por saída antecipada. 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	721 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	0,72%

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	0,72%	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, podendo o mesmo ser transmitido a terceiros durante esse período. Não há possibilidade de mobilizações antecipadas de capital, salvo nos casos previstos na lei, e o período mínimo de investimento é de 10 (dez) anos, de forma a reduzir o risco de eventuais perdas e para proporcionar uma 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.

Outras informações relevantes: Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam o Regulamento de Gestão da SIC, que se encontra disponíveis junto da Entidade Gestora, 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, 12, 4º Piso, 1050-138 Lisboa, autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, registada com o n.º 328.

Depositário: BANCO INVEST, S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 11.º andar, 1070-101, Lisboa, Portugal, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número fiscal 503 824 810, registado na CMVM como intermediário financeiro, sob os números 14 e 141. O Depositário pode ser alterado pela Entidade Gestora mediante aprovação da CMVM.

Auditor: MARTINS PEREIRA, JOÃO CARECA & ASSOCIADOS, SROC, LDA, sociedade de revisores oficiais de contas, com sede na Rua Joshua Benoliel, n.º 1, 2.º Dto., 1250-273 Lisboa, inscrita na CMVM, sob o n.º 20161404 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 58, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 502 290 099.

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 benefícios, encontram-se disponíveis em versão integral em www.lynxassetmanagers.com, 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. 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 enquanto tal em 21/12/2023, tem duração determinada ao termo acima indicado, podendo ser prorrogada e está autorizada em Portugal, encontrando-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.