

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

PESTANA PROPERTIES - 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: PESTANA PROPERTIES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTPFCOAM0008; **AÇÕES ORDINÁRIAS;** **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:** 04/09/2023

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A PESTANA PROPERTIES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante “SIC”) é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado 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 mencionadas ações são ordinárias cujos direitos se encontram detalhadamente previstos no Regulamento de Gestão e nos Estatutos da SIC e 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.

Objetivos: A SIC tem como objetivo aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário, em particular, em ativos localizados no território nacional, procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento residencial, dos serviços, da indústria, dos escritórios, do comércio e da indústria hoteleira, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividade com este conexas, tudo dentro dos limites aplicáveis.

A SIC tem como atividade principal de atuação a aquisição de imóveis urbanos e/ou rústicos para revenda ou para reabilitação e posterior venda ou arrendamento, compra para arrendamento, compra para revenda, compra de terrenos para construção, elaboração de projetos, construção de imóveis e sua comercialização, pretendendo aproveitar as potencialidades máximas de valorização de capitais investidos, 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 na lei e em Regulamento da CMVM.

No âmbito da sua atividade, a SIC pode investir: 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, incluindo prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos ou rústicos e simples direitos de exploração sobre imóveis, para valorização, venda ou para arrendamento, consoante as condições de mercado; iii) Em imóveis, incluindo prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos ou rústicos, 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; iv) Em participações em sociedades imobiliárias constituídas e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do seu Regulamento de Gestão, dos seus Estatutos e da lei; 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 seu Regulamento de Gestão e dos Estatutos e da lei; e vi) Em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

A SIC poderá contrair dívida até ao limite adiante indicado, nomeadamente para financiar a aquisição de imóveis para a sua carteira de ativos, para a concretização dos seus projetos imobiliários ou para assegurar disponibilidade de tesouraria, em conformidade com a política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no seu Regulamento de Gestão. Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer entidade legalmente autorizada a conceder crédito em Portugal, podendo revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, podendo também obter crédito (suprimentos) ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.

A SIC está sujeita aos seguintes limites de investimento: a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total; b) O investimento em participações em sociedades imobiliárias ou em OIA imobiliários estará sujeito ao limite de 100% do seu ativo; c) A SIC poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total; d) O peso de um só imóvel pode representar até 100% do seu ativo total; 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, expressamente se consagrando que a SIC não poderá deter imóveis em compropriedade com qualquer OIA imobiliário gerido pela Entidade Gestora; e g) O endividamento da SIC não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor do seu ativo total.

Duração do Produto: 20 (vinte) anos, prorrogável por iguais períodos, desde que previamente deliberado em Assembleia Geral de Acionistas.

Tipo de investidor não profissional a que se destina: investidores não profissionais com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com potencial de rentabilidade 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 20 (vinte) anos.

Prestações: 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 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 órgãos sociais competentes.

Custos de Subscrição: Não será cobrada qualquer comissão de subscrição. O valor de subscrição das ações da SIC resultantes de aumentos do capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição. O preço de subscrição das ações emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da ação no dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado pela Entidade Gestora ou ao valor definido pela Assembleia Geral na deliberação do aumento do capital.

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 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 20 (vinte) 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 em 01/02/2023, 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 menos de 5 anos de existência.
- 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.

Investimento 10.000 EUR		20 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 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 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 10 anos (após metade do período de detenção mínimo)	Em caso de Reembolso após 20 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	n.a	10 000 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	12,34%

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	0,00%	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
Custos pontuais	Custos de saída	0,00%	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	12,34%	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: 20 (vinte) anos

O período mínimo de detenção do produto são 20 (vinte) anos. Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das ações, salvo o casos previstos na lei, sendo o período mínimo de investimento é de 20 (vinte) 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 SIC, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em www.cmvm.pt, sem quaisquer encargos.

Entidade responsável pela gestão: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A. Avenida Duque de Ávila, 185, 4ºD 1050-082 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, S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1 – 11º - 1070-101 Lisboa, Portugal registado na CMVM como intermediário financeiro, com o n.º 141, desde 7 de agosto de 1997.

Auditor: Marques da Cunha, Arlindo Duarte & Associados – SROC, Lda., com sede na Rua Júlio de Brito, nº 108, 4150 – 449 Porto, registada na CMVM com o número 20161395 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o número 52, NIPC 502152567, representada por Joaquim Manuel Martins da Cunha, Revisor Oficial de Contas nº 20160482, registado na CMVM com o número 859, com o NIF 148432182.

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 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.

A SIC foi constituída em 1 de fevereiro de 2023, tem duração determinada de 20 anos, prorrogável por iguais períodos e está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.