

## DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

### CSIPT – 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:** CSIPT - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. – Ações Ordinárias; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTCIH0AM0009; **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:** 10/12/2025

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

#### Em que consiste este produto?

**Tipo:** A CSIPT – 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 ações da SIC são ordinárias e os seus direitos 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, não estando a SIC impedida de realizar investimentos sustentáveis.

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 e Política de Investimento:** O investimento de capitais obtidos junto dos acionistas, predominantemente em ativos imobiliários, sejam eles urbanos ou suas frações autónomas, mistos ou rústicos e sem qualquer predominância entre eles, em particular, localizados no território nacional, que permitam gerar rendimento para a SIC. Não se exclui nenhuma área em particular da atividade imobiliária, mas privilegia-se o segmento de habitação e serviços, bem assim como da compra, da venda, do arrendamento e 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 melhoramento, 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

Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE, tudo dentro dos limites aplicáveis.

A SIC, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não limitando: i. No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a habitação, serviços, indústria, logística, escritórios, comércio e indústria hoteleira; ii. Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, rústicos, mistos, para valorização, para venda ou para arrendamento (incluindo arrendamento temporário), 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 221.º do RGA; v. Em unidades de participação ou ações de outros organismos de investimento imobiliário constituídos e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE. A SIC pode ainda, a título residual, ser constituída por liquidez, considerando-se para esse efeito, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. 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. 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, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SIC. vii. O valor dos imóveis e outros ativos equiparados, conforme definido nos termos da lei, não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC. viii. O endividamento da SIC não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão. ix. A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas. x. A SIC não recorre a instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos no decurso da sua atividade. xi. Não existe qualquer tipo de garantia para o participante quanto à preservação de capital investido ou à rentabilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda. xii. A SIC privilegia a capitalização dos resultados obtidos, caracterizando-se por ser um SIC de capitalização, sem prejuízo de poderem ocorrer distribuições de rendimentos de forma pontual. A SIC não admite resgates, sendo que é permitido, com respeito das normas aplicáveis, aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação quando haja liquidação e partilha da SIC ou quando, em casos excecionais, haja lugar à redução do capital da SIC.

**Duração do Produto:** 20 (vinte) anos, prorrogável por períodos subsequentes não superiores a 20 (vinte) anos desde que 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 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 20 (vinte) anos.

**Prestações:** A SIC é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações e apenas distribuirá rendimentos no momento da sua liquidação, podendo a Entidade Gestora, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos da SIC pelos Acionistas, desde que, tal seja aprovado em Assembleia Geral da SIC, sendo os rendimentos distribuídos em função do número de ações de que cada um seja titular à data da distribuição, ou na proporção em que a unanimidade dos Acionistas assim aprovar. Cada distribuição de rendimentos da SIC será previamente divulgada pela Entidade Gestora através do Sistema de Difusão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, 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, 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:** Tratando-se de um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado sob forma societária, 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 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 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 10 de dezembro de 2025, 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.

Descrição dos riscos materialmente relevantes para a SIC que não sejam refletidos de forma adequada pelo indicador sintético:

- Risco de mercado imobiliário: incluindo o de mercado de arrendamento.
- Risco de liquidez: risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.
- Riscos operacionais: incluindo o risco com a guarda de ativos e de erro humano e falhas no sistema.
- Risco de taxa de juro: risco decorrente da oscilação da taxa de juro.
- Risco de concentração: risco decorrente da SIC concentrar os seus ativos numa única zona geográfica ou num único empreendimento.

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		20 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 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 10 anos (após metade do período de detenção mínimo)	10.000 EUR Em caso de Reembolso após 20 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	n.a	3.364 €
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a	3,36%

**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%	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
	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	3,36%	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.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, que poderá ser obtido gratuitamente:

- Na sede da Entidade Gestora e do Depositário; ou
- Na página de internet da CMVM: <http://www.cmvm.pt>.

#### 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 nos casos previstos na lei, sendo o período mínimo de investimento 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](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. 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

A subscrição das unidades de participação da SIC é realizada exclusivamente na sede da Entidade Gestora.

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 podem ser enviados sem encargos aos acionistas que o solicitem. Estes documentos estão disponíveis em português.

**Entidade comercializadora e responsável pela gestão:** LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A., Rua Laura Alves 12, 4.º andar, 1050-138 Lisboa autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM, 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.

**Depositário:** BANCO INVEST, S.A., Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 11.º andar, 1070-101, Lisboa, Portugal, registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º 141 desde 07 de agosto de 1997, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 503.824.810, com o capital social de 47.500.000,00€. O Depositário pode ser substituído pela Entidade Gestora da SIC, sujeito a comunicação imediata à CMVM.

**Auditor:** CROWE & ASSOCIADOS, SROC, LDA., com sede na Rua de Vilar, nº 235, 2º andar 4050-625 Porto, inscrita na CMVM sob o n.º 20161486 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas n.º 186, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 506.942.155.

**Política de Remuneração:** Os detalhes da Política de Remuneração atualizada da Entidade Gestora, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados, e a indicação da 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](http://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 [•] de 2025, está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.

A SIC foi constituída em 10 de dezembro de 2025, com duração determinada, por 20 anos, podendo ser renovável por iguais períodos de 20 anos, sendo a sua data de liquidação 10 de dezembro de 2045.

A SIC está registada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 10 de dezembro de 2025.