

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

Bússola Urbana – 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: BÚSSOLA URBANA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. – Ações Ordinárias; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTNCO0AM0005; **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:** 30 de dezembro de 2025.

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A BÚSSOLA URBANA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante “SIC”) é um compartimento autónomo integrado na MCAetano - SIC Imobiliária Fechada (“MCAetano”), um organismo “Umbrella” de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado. O único propósito do presente compartimento centra-se (i) no desenvolvimento do ativo em construção localizado no Lugar de Lavadores, Avenida Beira Mar, Lote 18, em Vila Nova de Gaia, com o intuito de o alienar e (ii) proceder à alienação do imóvel já existente localizado no Lugar de Lavadores, Avenida Beira Mar, em Vila Nova de Gaia. Findo o objetivo único da sua política de investimento, o produto destina-se a remunerar os acionistas, sendo devolvido aos mesmos o capital investido e a eles distribuído o resultado apurado após encerramento da liquidação do compartimento.

Para realização deste objetivo, o investimento a realizar em nome da SIC tem em conta critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial, e oportunidade, podendo haver recurso a financiamento, quando oportuno.

A SIC, no âmbito da sua atividade, pode investir assessorialmente 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 presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 224º do RGA.

A SIC constitui-se, de qualquer forma, como 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 compartimentos autónomos pertencentes à MCAetano, ou de outros organismos de investimento por estes geridos.

As ações da SIC são 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 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 do presente compartimento, 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: o investimento de capitais obtidos junto dos acionistas, fica limitado à edificação anteriormente mencionada. Acessoriamente, a SIC pode ainda investir 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. A SIC poderá ainda 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 a disponibilidade de tesouraria, em conformidade com a política de investimento, 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 ativo total da SIC; b) o investimento em projetos de construção pode atingir até 100% do seu ativo total; c) o peso de um só imóvel pode representar até 100% do seu ativo total; d) não pode adquirir imóveis em regime de compropriedade; e) o valor dos imóveis e outros ativos equiparados, conforme definido nos termos da lei, não pode representar menos de dois terços do seu ativo total; f) o seu endividamento não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

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 perspectiva 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. 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, 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 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 enquanto tal em 30/12/2025, 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.

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 € Impacto no retorno anual (RIY)	n.a n.a	1.545€ 0,77%

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	0,77%	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: 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 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 inexato 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.

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.

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: BANKINTER S.A. - SUCURSAL EM PORTUGAL, Praça do Marquês de Pombal, nº 13 - 2º piso, 1250-162 Lisboa, em representação permanente de BANKINTER, S.A., com sede em Madrid, Paseo de la Castellana nº 29, 28046, entidade autorizada e sob supervisão do Banco de Espanha, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 980 547 490.

Auditor: Santos Vaz, Trigo de Moraes & Associados, SROC, Lda. com sede na Rua da Alegria, 785 – 1º E14 – 4000-047 PORTO, contribuinte n.º 504096664, com o n.º 155 de inscrição na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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, 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 30 de dezembro de 2025, está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.