

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
CESL PORTUGAL – 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: CESL PORTUGAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTCUG0AM0006 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:** 13 de julho de 2026

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A CESL PORTUGAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante “**SIC**”) é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, de capital fixo, cujo objetivo é 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 e os direitos inerentes às mesmas 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 têm 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 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, executando, para esse efeito, uma Política de Integração de Riscos de Sustentabilidade, para identificar os riscos relevantes, nas mencionadas componentes, para ter em consideração aqueles que tenham ou possam ter um impacto negativo significativo, aquando da tomada de decisão de investimento. Em resultado do cumprimento da referida Política, não se vislumbram riscos em matéria de sustentabilidade que 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.

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, sejam eles prédios urbanos ou suas frações autónomas, mistos ou rústicos e sem qualquer predominância entre eles, que permitam gerar rendimento para a **SIC**. Não se exclui nenhuma área em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, os segmentos residencial, de serviços, escritórios, comércio e hotelaria, 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 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. 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, termos e condições definidos para a **SIC** no RGA e em Regulamento da CMVM.

A **SIC** pode investir: (i) No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, residencial, serviços, escritórios, comércio e hotelaria; (ii) Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, rústicos, mistos, para valorização, venda ou 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 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; (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 12 (doze) meses, nos termos do Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 224.º do RGA;

Os investimentos da **SIC** estão sujeitos a limites legais e autoimpostos, previstos no respetivo Regulamento de Gestão, em particular os seguintes: (i) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da **SIC**, exceto nos casos legalmente previstos, nomeadamente nos primeiros dois anos de atividade; (ii) A CMVM pode autorizar que a **SIC** detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos nesse preceito, em casos devidamente fundamentados pela Entidade Gestora; (iii) O investimento em participações em sociedades imobiliárias estará sujeito ao limite de 100% do ativo da **SIC**; (iv) A **SIC** poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total; (v) O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da **SIC**; (vi) A **SIC** pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com a mesma entidade; (vii) 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 consagrando que a **SIC** não poderá deter imóveis em compropriedade com qualquer OIA imobiliário gerido pela Entidade Gestora; (viii) O endividamento da **SIC** não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

Duração do Produto: 9 (nove) anos, contados da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 3 (três) anos, desde que previamente deliberado em Assembleia Geral da **SIC** com a antecedência mínima de seis meses em relação ao termo de duração da **SIC**.

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 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 9 (nove) anos.

Prestações: A SIC é um OIC de distribuição, pelo que opta, por regra, por distribuir os rendimentos dos seus investimentos. A Entidade Gestora pode, no entanto, quando os interesses dos Acionistas assim o recomendem, reinvestir rendimentos dos investimentos 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. Cada distribuição de rendimentos da SIC será previamente divulgada pela Entidade Gestora através do Sistema de Difusão de Informação 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. 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.

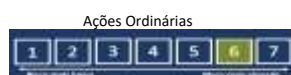
Custos de Subscrição: Não será cobrada qualquer comissão de subscrição. O valor de subscrição das ações da SIC resultantes de aumentos do capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital será 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, ou do valor definido pela Assembleia Geral na deliberação do aumento de 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 do resgate 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 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 9 (nove) anos.

Este indicador constitui uma orientação sobre o nível de risco da SIC quando comparado com entidades 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 13 de julho de 2026, 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 classificada 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 recentemente constituída e, naturalmente, com menos de um ano 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€.
- 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		1 ano	5 anos	9 anos (Período de detenção recomendado)
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	9716€	9614€	9481€
	Retorno médio anual	-2,84%	-0,78%	-0,59%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10405€	12557€	15234€
	Retorno médio anual	4,05%	4,66%	4,79%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10511€	12861€	15736€
	Retorno médio anual	5,11%	5,16%	5,17%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10639€	13198€	16287€
	Retorno médio anual	6,39%	5,71%	5,57%

- 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.
- Este produto não pode ser facilmente resgatado.
- 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€ 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€. 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 1 ano	10.000 EUR Em caso de Reembolso após 5 anos (após metade do período de detenção mínimo)	Em caso de Reembolso após 9 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	178 €	1 125 €	2 563 €
Impacto no retorno anual (RIY)	1,78%	1,78%	1,78 %

(*) Isto ilustra a forma como os custos reduzem o seu retorno a cada ano durante o período de detenção. Por exemplo, mostra que se sair no período mínimo de detenção exigido, o seu retorno médio anual está projetado para ser 6,94% antes de custos e 5,17% após custos.

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 de entrada ou saída		Se sair após 20 anos
Custos de entrada	Não será cobrada qualquer comissão de subscrição para a entrada neste produto.	0 EUR
Custos de saída	Não será cobrada qualquer comissão de resgate pela saída deste produto.	0 EUR
Custos recorrentes cobrados anualmente		
Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	1,78% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efetivos ao longo do último ano.	2 562,78 EUR
Custos de transação	0% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa dos custos incorridos quando compramos e vendemos os investimentos subjacentes ao produto. O montante efetivo irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	0 EUR
Custos acessórios cobrados em condições específicas		
Comissões de desempenho	Não existe comissão de desempenho para este produto.	0 EUR
Juros transitados	O impacto dos juros transitados. Recebemos essa participação quando o investimento apresenta um desempenho superior a uma determinada percentagem.	0 EUR

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

Período de detenção mínimo: 9 (nove) anos

O período mínimo de detenção do produto são 9 (nove) anos, podendo ser prorrogado por períodos não superiores a 3 (três) anos. Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das ações, salvo nos casos expressamente previstos na lei, sendo o período mínimo de investimento de 9 (nove) anos, para reduzir o risco de eventuais perdas e proporcionar melhor rentabilidade do investimento. Contudo, as ações são transmissíveis, nos termos do Regulamento de Gestão da SIC.

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 com 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 na sede social da SIC e podem ser enviados sem encargos aos acionistas que o solicitem.

Entidade comercializadora e responsável pela gestão: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A., com sede na Rua Laura Alves, 12 – 4.º, 1050-138 Lisboa, autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM, 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 CMVM como intermediário financeiro com o n.º 141, desde 07/08/1997, 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 mediante deliberação do Administrador Único da SIC, ou do Conselho de Administração, quando exista, e depende da comunicação imediata à CMVM.

Auditor: BDO & ASSOCIADOS - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na CMVM sob o n.º 20161384 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 501340467.

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 13 de julho de 2026 e tem duração determinada de 9 (nove) anos, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.