

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
CONQVISTADOR4RENTAL – 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: CONQVISTADOR4RENTAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. – Ações Ordinárias; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTIFE0AM0009; **website:** www.lynxassetmanagers.com; **Para mais informações ligue:** 21 153 4090 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data da última revisão deste documento:** 24/09/2026

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

Em que consiste este produto?

Tipo: CONQVISTADOR4RENTAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante “SIC”) é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado, de capital fixo, 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 ações 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 27/11/2019, mas a sua gestão a 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. Para este efeito a Entidade Gestora executa uma Política de Integração de Riscos de Sustentabilidade, destinada a permitir a identificação dos riscos relevantes, nas mencionadas componentes, para ter em consideração aqueles que tenham um impacto negativo significativo, aquando da tomada de decisão de investimento. Em resultado do cumprimento da referida Política, não se vislumbra que os riscos em matéria de sustentabilidade 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: investimento, 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 e da 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 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, termos e condições definidos para a SIC no Regime da Gestão de Ativos (RGA) (Decreto-lei n.º 27/2023, de 28/2) e em regulamentos da CMVM.

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, residencial, serviços, indústria, logística, escritórios, comércio e hoteleira; 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;

O endividamento da SIC não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

Duração do Produto: 20 anos, prorrogável por iguais períodos, desde que deliberado em Assembleia Geral, sob proposta da Entidade Gestora.

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, com conhecimento teórico e/ou experiência com PRIIP e mercados financeiros e que não tenham quaisquer objetivos de sustentabilidade no seu investimento, nos termos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088.

Recomendação: Este produto não é adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 20 (vinte) 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 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, de capital fixo, as subscrições subsequentes de ações da SIC só podem ser realizadas por aumentos do capital, após deliberação dos órgãos sociais competentes. 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. Se na Assembleia Geral que deliberar o aumento de capital estiver representada a totalidade do capital social e for emitida deliberação unânime, os acionistas poderão determinar que a subscrição de ações seja efetuada por valor diferente, superior ou inferior, ao que atrás se faz alusão. É permitida a subscrição de aumentos de capital em espécie, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

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.

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 por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade do capital social da SIC e cumprimento dos requisitos legais.

Custos de Reembolso: Não será cobrada 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 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 ou devido à incapacidade da SIC de pagar a sua remuneração.

A SIC iniciou atividade enquanto tal em 25/07/2024, 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 à segunda classe de risco mais elevada. 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. A SIC está também sujeita a outros riscos materialmente relevantes não adequadamente refletidos no Indicador de Risco Sumário, nomeadamente: (i) risco legal e fiscal, uma vez que alterações legislativas, regulamentares ou fiscais podem afetar negativamente o valor dos ativos ou os rendimentos da SIC; (ii) risco de avaliação, decorrente da natureza dos ativos imobiliários, cujo valor depende de avaliações realizadas por peritos avaliadores e pode diferir do valor efetivamente realizável em mercado; e (iii) risco de concentração, decorrente da possibilidade de exposição relevante a determinados imóveis, segmentos do mercado imobiliário ou áreas geográficas, podendo a ocorrência de eventos adversos nesses mercados afetar negativamente o valor da carteira e os resultados da SIC.

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

Esta tabela mostra o montante de retorno do investimento que poderá receber durante o período mínimo de investimento, em diferentes cenários, assumindo que investe o montante de 10.000 EUR. Os cenários apresentados são ilustrações baseadas em determinados pressupostos. Os mercados podem desenvolver-se de forma muito diferente no futuro. O que receberá deste produto depende do desempenho futuro do mercado. Os desenvolvimentos do mercado são incertos e não podem ser previstos com precisão.

Investimento 10.000 EUR		1 ano	10 anos	20 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	4 793 €	668 €	130 €
	Retorno médio anual	-52,07%	-23,71%	-19,53%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	8 394 €	8 706 €	12 364 €
	Retorno médio anual	-16,06%	-1,38%	1,07%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 298 €	19 659 €	40 324 €
	Retorno médio anual	2,98%	6,99%	7,22%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	14 525 €	51 031 €	151 174 €
	Retorno médio anual	45,25%	17,70%	14,54%

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todos os custos que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que também pode afetar o montante que recebe. O cenário de stress mostra o que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas. Este produto não pode ser facilmente resgatado. Se sair do investimento antes do final do período de detenção recomendado não existe qualquer garantia. 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 insolvência 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 pessoa que lhe vende este produto ou que o aconselha sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa pessoa fornecer-lhe-á informações sobre esses custos e sobre a forma como afetam o seu investimento.

Custos ao Longo do Tempo

As tabelas mostram os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem do valor que investe e do período durante o qual detém o produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num montante de investimento de exemplo, para o período mínimo de detenção exigido. Incluem eventuais penalizações por saída antecipada. Os valores apresentados são estimativas e podem alterar-se no futuro. Assumimos que:

- O produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado
- São investidos 10.000 EUR

	Em caso de Reembolso após 1 ano	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 €	105 €	2 018 €	8 681 €
Impacto no retorno anual (RIY)	1,05%	1,05%	1,05%

(*) 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 8,27% antes de custos e 7,22% 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	1,05% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efetivos ao longo do último ano.	8 681,39 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: 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 expressamente 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, enviar por carta para o endereço indicado na secção "Outras informações relevantes" 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. A sociedade gestora só é civilmente responsável pela informação incluída neste 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 Depositário ou em www.cmvm.pt, sem 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: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A.

Entidade responsável pela gestão: LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A., Rua Laura Alves, n.º 12, 4.º andar, 1050-138 Lisboa autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM, registada com o n.º 328.

Depositário: BANCO INVEST, S.A., Avenida Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11.º andar, 1070-101, Lisboa, Portugal, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 503 824 810, com o capital social de €47.500.000,00, registado na CMVM como intermediário financeiro, sob o número 141, desde 7/08/1997. O Depositário pode ser alterado pela Entidade Gestora mediante aprovação da CMVM.

Auditor: Crowe & Associados, SROC, Lda., pessoa coletiva número 506 942 155, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 186, inscrita na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários com o n.º de registo 20161486, com sede na Edifício Scala, Rua de Vilar, 235 - 2.º, 4050-626 Porto.

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 dos benefícios, encontram-se disponíveis em versão integral em www.lynxassetmanagers.com, na área Info Regulamentar, 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. 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 art. 20.º, em especial do número 2, do RGA).

A SIC foi constituída em 25/07/2024, está registada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.

LYNX ASSET MANAGERS, SGOIC, S.A.

Rua Laura Alves, N.º 12, 4.º Andar

1050-138 Lisboa

T: +351 21 153 40 90 \ Capital Social 1.050.000€

Contribuinte e Matrícula na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa n.º 507 929 934

WWW.LYNXASSETMANAGERS.COM