

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

ESTALAGENS DO MAR – 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: ESTALAGENS DO MAR- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. – Ações Ordinárias; **Produtor:** LYNX ASSET MANAGERS SGOIC S.A.; **ISIN:** PTGMR0AM0001; **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 da última revisão deste documento:** 28/09/2026

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A ESTALAGENS DO MAR– 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 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 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: 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 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 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 não representa 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. 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.

Duração do Produto: 20 (vinte) anos, prorrogável por períodos subsequentes não superiores a 10 (dez) 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, com conhecimento teórico e/ou experiência com PRIIP e mercados financeiros 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, 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, quando 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 ou devido à incapacidade da SIC de pagar a sua remuneração.

A SIC iniciou atividade enquanto tal em 30/12/2024, 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	9 278 €	8 612 €	8 069 €
	Retorno médio anual	-7,22%	-1,48%	-1,07%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 085 €	12 525 €	16 314 €
	Retorno médio anual	0,85%	2,28%	2,48%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 290 €	13 386 €	17 930 €
	Retorno médio anual	2,90%	2,96%	2,96%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 522 €	14 337 €	19 750 €
	Retorno médio anual	5,22%	3,67%	3,46%

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 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 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 €	24 €	314 €	850 €
Impacto no retorno anual (RIY)	0,24%	0,24%	0,24%

(*) 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 3,20% antes de custos e 2,96% 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	0,24% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efetivos ao longo do último ano.	849,79 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: 10 (dez) anos

O período mínimo de detenção do produto são 10 (dez) 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 10 (dez) 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. 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: BANCO L. J. CARREGOSA, S.A., Avenida da Boavista, 1083, Porto, Portugal, registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º169 desde 12/01/1995, registado na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 503.267.015, com o capital social de 20.000.000,00€, registado junto do Banco de Portugal sob o número 235. 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: Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A., com sede e na Avenida da Índia, 10 – Piso 1, 1349-066 Lisboa, inscrita na CMVM sob o n.º 20161480 e na Ordem de Revisores Oficiais de Contas n.º 178, com o número de matrícula e de pessoa coletiva n.º 505 988 283.

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 2024, está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.