

## INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre esta SICAFI. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento nesta SICAFI. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

**TOUCHWISE - SICAFI, S.A. Código ISIN: PTTCW0AM0005**

Esta SICAFI é gerida pela LYNX ASSET MANAGERS - SGOIC S.A.

### Objetivos e política de investimento

#### Objetivos e estratégia de investimento da SICAFI

A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento de capitais obtidos junto dos acionistas, predominantemente, em ativos imobiliários que permitam gerar rendimento para a sociedade através da compra, da venda, do arrendamento, de 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, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a SICAFI no RGOIC e em regulamento da CMVM.

A SICAFI tem como atividade principal de atuação a aquisição de imóveis para revenda ou para reabilitação e posterior venda, compra para arrendamento, compra de terrenos, elaboração de projetos, construção de imóveis e sua comercialização, pretendendo aproveitar as potencialidades máximas de valorização de capitais investidos, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a SICAFI no RGOIC e em Regulamento da CMVM, pretendendo aproveitar as potencialidades máximas de valorização a longo prazo dos capitais investidos. Tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a Sociedade no RGOIC e em regulamentos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários. 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.

A SICAFI investirá o seu património tendo em critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial, e oportunidade, podendo haver recurso a financiamento, quando necessário.

A SICAFI 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.

As características ambientais e/ou sociais e/ou de governação podem ser definidas como:

i) Ambientais: características relacionadas com a qualidade e bom-funcionamento do meio ambiente e dos sistemas naturais, tais como a qualidade do ar, da água e do solo, carbono e clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO2 e mudanças climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.

ii) Sociais: características relacionadas com os direitos, bem-estar e interesses dos indivíduos e comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição de trabalho infantil e forçado.

iii) Governação: características relacionadas com as boas práticas de governo de empresas e outras entidades nas quais a Sociedade Gestora investe, tais como a independência e supervisão dos conselhos de administração, as boas práticas e transparência, a remuneração dos administradores, os direitos dos funcionários, a estrutura de gestão, e as medidas aplicadas para combater a corrupção e o mau uso de informação privilegiada.

- Riscos em matéria de sustentabilidade e impactos negativos para a sustentabilidade

Tendo em conta a política de investimento e o conjunto de instrumentos financeiros elegíveis nos quais a SICAFI pode investir, podem surgir riscos em matéria de sustentabilidade que podem causar um impacto negativo no desempenho da SICAFI a longo prazo. Para reduzir e mitigar tais riscos, a Entidade Gestora toma em consideração os fatores de sustentabilidade e riscos no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo impactos negativos potenciais sobre os fatores de sustentabilidade, nos termos da sua Política de Sustentabilidade, disponível no seu sítio Internet <http://lynxassetmanagers.com/pt/sobre-o-seu-futuro/informacao-regulamentar/>

#### Principais tipos de ativos em que a SICAFI pode investir

A SICAFI pode investir nos seguintes ativos:

- No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a indústria, logística, escritórios e comércio;
- Em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado;
- Em participações em sociedades imobiliárias constituídas e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 205º do RGOIC;
- Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário constituídos e em funcionamento em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da União Europeia, nos termos do presente Regulamento de Gestão, dos Estatutos e do artigo 206º do RGOIC.

O valor das ações da SICAFI pode aumentar ou diminuir, de acordo com a

#### Limites máximos de endividamento e política de alavancagem

A SICAFI poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, até ao limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do valor global sob gestão. A SICAFI pode contrair empréstimos junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas quando tal se revele necessário à execução da sua política de investimento.

O recurso à alavancagem tem como objetivo a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira da SICAFI e/ou reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da sua tesouraria. Em qualquer caso, o propósito da alavancagem é elevar a rentabilidade da carteira de ativos como um todo, apenas sendo contratados empréstimos cujo custo expectável seja inferior à rentabilidade esperada dos ativos.

A contratação de empréstimos tem por referência as condições de mercado, garantias, indexante e *spread*, no interesse e em benefício dos Acionistas. Não será dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular. Os financiamentos poderão assumir a modalidade de mútuo civil ou comercial e poderão ser cobertos pela prestação de – entre outras garantias que se enquadrem nos termos comerciais praticados no mercado – garantias hipotecárias sobre os imóveis cuja aquisição tiver sido ou for objeto de financiamento.

A SICAFI apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro dos empréstimos contraídos.

#### Distribuição e reinvestimento de rendimentos

A SICAFI 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 das aplicações da SICAFI, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral da SICAFI.

#### Condições de subscrição das Ações

A SICAFI é constituída por subscrição particular, destinando-se a ser subscrita por um número máximo de cinco Acionistas. As ações da SICAFI são nominativas, sem valor nominal e adotam a forma escritural.

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Não ocorreu, por este motivo, um período de subscrição inicial, seja em numerário ou em espécie. Dado tratar-se de um OIC imobiliário fechado, subscrições subsequentes só podem ser realizadas por aumentos de capital, após deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, devidamente convocada para o efeito, sob proposta de um Acionista ou da Entidade Gestora, nos termos da lei, dos estatutos da Sociedade e do Regulamento de Gestão. Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

#### Condições de resgate das Ações

Dado tratar-se de um organismo de investimento coletivo fechado sob forma societária de capital fixo, não está contemplada a possibilidade de resgate das ações salvo, entre outros casos previstos na lei, aquando da liquidação, da reversão da liquidação, fusão, da prorrogação da duração da SICAFI, da transformação ou da redução de capital da SICAFI.

Alternativamente à realização do ativo e posterior distribuição aos Acionistas do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia Geral de Acionistas, a liquidação da SICAFI poderá ser realizada em espécie. Não será cobrada qualquer comissão de resgate.

#### Comité Consultivo da SICAFI

A SICAFI tem um Comité Consultivo que terá de se pronunciar previamente sobre qualquer decisão de investimento, desinvestimento que a Entidade Gestora pretenda levar a cabo. O Comité Consultivo será composto por dois a cinco representantes eleitos pela Assembleia Geral da SICAFI por um período de 4 (quatro) anos. Um dos membros designados pelos Acionistas será o Presidente do Comité Consultivo, que presidirá às reuniões e terá voto de qualidade. O Comité Consultivo reúne ordinariamente uma vez por cada semestre e sempre que for convocado pela Entidade Gestora ou por qualquer outro seu membro.

Os pareceres emitidos pelo Comité Consultivo serão não vinculativos.

#### Perfil do investidor na SICAFI

A SICAFI destina-se a 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. A entidade responsável pela gestão elabora um documento com informações fundamentais destinadas aos investidores não profissionais, de modo a permitir-lhes compreender a natureza e os riscos inerentes ao produto de investimento proposto e, por conseguinte, tomar decisões de investimento informadas. O investidor típico da SICAFI está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários e tem um horizonte de investimento de pelo menos 20 anos.

evolução do valor dos ativos que integrem a cada momento o seu património.

- **Limites de investimento da SICAFI**

Os investimentos da SICAFI estão sujeitos a limites legais e a limites 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 SICAFI;
- (ii) O investimento em participações em sociedades imobiliárias estará sujeito ao limite de 100% do ativo da SICAFI;
- (iii) A SICAFI 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 SICAFI;
- (v) A SICAFI pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade;
- (vi) Não podem ser adquiridos para a SICAFI imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas da SICAFI.
- (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 SICAFI.
- (viii) O endividamento da SICAFI não poderá ultrapassar o equivalente a 100% do valor dos ativos sob gestão.

**Recomendação: Esta SICAFI poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 20 anos.**

## Perfil de risco e de remuneração

### Indicador sintético de perfil de risco

Nos termos legais, uma vez que a SICAFI ainda não iniciou atividade não tem rentabilidades históricas, pelo que não se apresenta um indicador sintético de perfil de risco.

### Riscos materialmente relevantes para a SICAFI

- **Risco de mercado de imobiliário:** O principal risco da atividade da SICAFI prende-se com a exposição aos diversos fatores que influenciam o valor dos ativos imobiliários, incluindo no mercado de arrendamento, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis, a localização e a qualidade dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários a desenvolver.
- **Risco de crédito:** consiste no risco de incumprimento pela contraparte de uma operação antes da liquidação final dos respetivos fluxos financeiros. A SICAFI poderá investir em instrumentos de dívida emitidos por entidades com menor capacidade de cumprir com as suas responsabilidades e operar em mercados OTC (Over the counter), correndo o risco de não receber a totalidade dos valores investidos caso o emitente não cumpra com as suas obrigações.
- **Risco de liquidez:** Os investimentos imobiliários caracterizam-se por terem liquidez reduzida, o que dificulta a desmobilização do investimento em qualquer altura. Para mitigar este risco, a SICAFI tem a possibilidade de financiar-se no mercado.
- **Risco político e fiscal:** A SICAFI poderá estar indiretamente exposta ao risco de instabilidade política ou de alteração das condições fiscais.
- **Risco de contraparte:** Existindo a possibilidade de concentrar os investimentos num número limitado de ativos, com exposição significativa a uma mesma contraparte, a SICAFI pode assumir risco de concentração de investimentos.
- **Riscos operacionais:** A SICAFI está exposta ao risco de risco de perdas que resultem de erro humano, falhas de sistema ou da valorização dos ativos da carteira, ou ainda de eventos externos, incluindo riscos jurídicos. Toda a atividade da SICAFI pode ser afetada por questões de natureza operacional, incluindo riscos relacionados com a guarda de ativos.
- **Risco de taxa de juro:** Atendendo a que a SICAFI pode recorrer à alavancagem, este risco resultará da exposição da SICAFI à flutuação de taxas de juro, devido à alavancagem ou alavancagem contingente, o que poderá requerer medidas corretivas, nomeadamente a venda urgente de ativos que possa resultar em perdas ou em ajustamentos da avaliação dos seus ativos remanescentes.
- **Risco de equipa de gestão:** O sucesso da SICAFI também está dependente da sua equipa de gestão e uma alteração da mesma pode ter impacto adverso na performance.
- **Risco de alavancagem:** Atendendo a que a SICAFI pode recorrer à alavancagem para potenciar eventuais ganhos, a técnica de alavancagem das posições assumidas tende a ampliar os ganhos, mas também as perdas, no caso de evolução adversa dos mercados relevantes. O risco de alavancagem excessiva resultará da vulnerabilidade da SICAFI, devido à alavancagem ou alavancagem contingente que possa requerer medidas corretivas, nomeadamente a venda urgente de ativos que possa resultar em perdas ou em ajustamentos da avaliação dos seus ativos remanescentes **Risco de sustentabilidade:** risco de ocorrência um impacto negativo efetivo ou potencial no valor do investimento provocado por factores ambientais, sociais e de governação, bem como pelo não cumprimento de boas práticas relativas a estes factores.

Os fatores podem ser definidos como:

- i) Ambientais: fatores relacionados com a qualidade e bom-funcionamento do meio ambiente e dos sistemas naturais, tais como a qualidade do ar, da água e do solo, carbono e clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO2 e mudanças climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.
- ii) Sociais: fatores relacionados com os direitos, bem-estar e interesses dos indivíduos e comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição de trabalho infantil e forçado.
- iii) Governo: fatores relacionados com as boas práticas de governo de empresas e outras entidades nas quais a Sociedade Gestora investe, tais como a independência e supervisão dos conselhos de administração, as boas práticas e transparência, a remuneração dos administradores, os direitos dos funcionários, a estrutura de gestão, e as medidas aplicadas

## Encargos

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento da SICAFI, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos cobrados aos Acionistas antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	Não aplicável.
Encargos de resgate	Não aplicável.
<b>Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.</b>	
Encargos cobrados à SICAFI ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	2.45%
Encargos cobrados à SICAFI em certas condições especiais	
Comissão de gestão variável	N.A

Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

O valor correspondente à **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** aqui indicado é uma estimativa desses encargos uma vez que a SICAFI ainda não iniciou atividade. O relatório anual da SICAFI relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

O valor da TEC aqui indicado poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável (quando aplicável);
- Custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição / resgate cobrados à SICAFI aquando da subscrição / resgate de unidades de participação de outro organismo de investimento coletivo.

**Para mais informações sobre encargos consulte o Regulamento de Gestão da SICAFI, disponível em <https://www.cmvm.pt>**

## Rentabilidades históricas

Não existem rentabilidades históricas sobre a SICAFI uma vez que a SICAFI ainda não iniciou atividade.

Quando aplicável, alertam-se os investidores para os seguintes factos:

- **As rentabilidades que sejam divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura;**
- **As rentabilidades passadas serão apresentadas após dedução dos encargos cobrados à SICAFI.**
- **O ano de constituição da SICAFI.**
- **A moeda referência para o cálculo dos resultados da SICAFI é o Euro.**

## Informações práticas

**A política de remuneração da LYNX ASSET MANAGERS -SGOIC S.A.**, nomeadamente a forma como a remuneração e os benefícios são calculados, a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição das remunerações e dos benefícios e a composição da Comissão de Vencimentos, estão disponíveis em <http://lynxassetmanagers.com/pt/sobre-o-seu-futuro/informacao-regulamentar/>. Será facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido.

**Entidade Gestora e Entidade Comercializadora:** A entidade responsável pela gestão e pela colocação das ações da SICAFI é a **LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A.**, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185 – 4.º D, 1050-082 Lisboa, Portugal, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 507929934.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre a SICAFI, tais como o Regulamento de Gestão, os Relatórios e Contas anual e semestral e o valor da ação, nos locais e meios de comercialização da SICAFI acima indicados, e no sítio de internet da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

**A LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto da SICAFI.**

**A legislação fiscal portuguesa pode ter impacto na situação fiscal pessoal de cada Acionista.**

Outras entidades relacionadas com a SICAFI:

**Depositário:** Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista número 1083, 4100-129 Porto, registado na CMVM como intermediário financeiro com o n.º 0169 desde janeiro de 1995.

**Auditor:** Tocha, Chaves & Associados, SROC, Lda, NIPC 506410331, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 181, e registado na CMVM com o n.º 20161483, com sede no Edifício Lisboa Oriente, na Avenida Infante D. Henrique, 333 – H, Escritórios 21 e 25, freguesia dos Olivais concelho de Lisboa.

A SICAFI foi constituída em **29 de dezembro de 2021** e tem **duração determinada de 20 anos**, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

A SICAFI está autorizada em **Portugal** e encontra-se sujeita à supervisão da **Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)**.

A **LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A.** está autorizada em **Portugal** e encontra-se sujeita à supervisão da **Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)**.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de **29 de dezembro de 2021**.