

**INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)**

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

**EIFCITYLIS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Código ISIN PTEFYOAM0006) (SIC)**  
Esta SIC é gerida pela Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimentos Coletivo, S.A.

**Objetivos e Política de Investimento**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• A SIC é um organismo de investimento imobiliário que tem como objeto o investimento, direto e indireto, e a gestão de capitais obtidos junto dos investidores, predominantemente numa carteira de valores imobiliários.</li> <li>• O ativo imobiliário no qual a SIC investe consiste num imóvel urbano localizado em Lisboa (Portugal).</li> <li>• Numa perspetiva de médio e longo prazo, o objetivo da SIC é perseguir uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento sustentado.</li> <li>• A atividade da SIC consistirá na exploração do prédio urbano localizado na Rua Duque de Palmela, nos. 35, 35-A e 37 e Rua Braamcamp, nos. 3, 3-A e 3-B, Lisboa sob o número 147, da freguesia de Coração de Jesus, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 1291, da freguesia de Santo António, enquanto proprietário, de forma a gerar rendimentos e realizar mais valias que possam ser distribuídas aos acionistas da SIC .</li> <li>• Na gestão da SIC não são adotados parâmetros de referência.</li> <li>• A composição do património da SIC terá em conta o que no regime legal se encontra estabelecido para os organismos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, estando sujeito aos seguintes limites:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• O valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis definidos no regime geral e em regulamento da CMVM, não poderá representar menos de dois terços do ativo total da SIC;</li> <li>• O recurso ao endividamento tem como limite 100% do ativo total da SIC, podendo assumir a forma de mútuo contratual ou de emissão de obrigações, conforme os termos legalmente admissíveis a cada momento;</li> <li>• As participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite em função do ativo da SIC;</li> <li>• A SIC não poderá deter participações em imóveis rústicos ou mistos; e</li> <li>• A Entidade Gestora pode, por conta da SIC, aceitar a prestação de garantias ou a concessão de crédito pelos Acionistas.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Não serão utilizados instrumentos financeiros derivados, reportes nem empréstimos.</li> <li>• Não existe qualquer tipo de garantia para os acionistas quanto à preservação do capital investido ou à rentabilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda.</li> <li>• A SIC é uma sociedade de investimento imobiliário com distribuição de rendimentos. A distribuição dos rendimentos é realizada, pelo menos, anualmente, sem prejuízo de o órgão de administração da SIC poder solicitar à Entidade Gestora a realização de distribuições adicionais, se for esse o interesse da SIC e dos acionistas e desde que tal se mostre possível face à situação financeira da SIC. Caso assim seja indicado pelo órgão de administração da SIC, a Entidade Gestora procederá apenas à distribuição parcial dos rendimentos e/ou procederá ao reinvestimento, parcial ou integral, dos resultados obtidos pela SIC.</li> <li>• A SIC não admite resgates, exceto quando ocorra uma prorrogação da duração da SIC e os acionistas que tenham votado contra a referida prorrogação exerçam o seu direito de resgate. Será ainda permitido aos subscritores, com respeito pelas normas aplicáveis, o reembolso do valor da totalidade das ações de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha da SIC ou, em casos excecionais, ocorra uma redução do capital da SIC.</li> <li>• A SIC destina-se a ser investida por investidores profissionais e não profissionais com um perfil de risco moderado, com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio e longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e seu potencial de rentabilidade.</li> <li>• Os investimentos subjacentes à SIC não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.</li> </ul> |
|---|--|

**Recomendação: esta SIC poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior a 10 (dez) anos.**

**Perfil de Risco e Remuneração**

Indicador sintético de risco						
Risco Baixo			Risco Elevado			
Remuneração potencialmente mais baixa			Remuneração potencialmente mais elevada			
1	2	3	4	5	6	7
<i>SIC não tem informação histórica adequada disponível</i>						

**Descrição dos riscos materialmente relevantes para a SIC:**

- **Risco de crédito:** possibilidade de perdas resultantes do não recebimento de valores contratados com arrendatários em decorrência da incapacidade económico-financeira destes últimos.
- **Risco de mercado imobiliário:** risco da oscilação das condições do segmento económico relevante para a SIC, incluindo o de mercado de arrendamento.
- **Risco de liquidez:** risco decorrente da maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.
- **Riscos operacionais:** incluindo o risco com a guarda de ativos e de erro humano e falhas no sistema.
- **Risco de taxa de juro:** risco decorrente da oscilação das taxas de juro.

**Encargos**

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

Encargos cobrados ao investidor antes ou depois do seu investimento	
<b>Encargos de Subscrição</b>	0%
<b>Encargos de Resgate</b>	0%
<i>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.</i>	
Encargos cobrados à SIC ao longo do ano	
<b>Taxa de Encargos Correntes</b>	0,6358%
Encargos cobrados à SIC em condições específicas	
<b>Comissão de Gestão Variável</b>	N/A

**A Taxa de Encargos Correntes (TEC)** é uma estimativa realizada à data da constituição da SIC. O valor pode variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável;
- Custos de transação.

**Para mais informação sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, que poderá ser obtido gratuitamente:**

- Na sede da Entidade Gestora e do Depositário; ou
- Na página de internet da CMVM, <http://www.cmvm.pt>

**Rentabilidades Históricas**

A SIC não tem informação histórica adequada disponível.

### Informações Práticas

A SIC é uma sociedade de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerida e de subscrição particular, dirigindo-se a investidores profissionais e não profissionais, pelo que na circunstância de haver aumentos de capital a subscrição poderá ser efetuada nas instalações da Entidade Gestora.

Informações detalhadas sobre a SIC, incluindo cópias dos documentos constitutivos, o relatório anual atualizado, o valor das ações e informação prática adicional podem ser obtidas sem custos a partir do seguinte *website*: <http://www.cmvm.pt>, junto dos balcões do depositário e na sede social da Entidade Gestora e através dos contactos indicados em baixo. Estes documentos estão disponíveis em Português.

***A Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes do presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Regulamento de Gestão da SIC.***

***A SIC está sujeita às leis fiscais e regulamentos da República de Portugal. Tal facto pode ter impacto no seu investimento, dependendo do seu país de residência. Para mais informações, deverá procurar consultoria fiscal profissional.***

Identificação e contactos das seguintes entidades:

- Entidade responsável pela gestão: Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Avenida Fontes Pereira de Melo, 14 – 6.º, 1050-121 Lisboa, [refundos@refundos.pt](mailto:refundos@refundos.pt), Tel.: +351 213 021 763
- Depositário: Banco Invest, S.A., Avenida Engenheiro Duarte Pacheco Torre 1, 11º Andar, 1070-101 Lisboa, [apoiocliente@bancoinvest.pt](mailto:apoiocliente@bancoinvest.pt), Tel.: +351 213 821 700
- Auditor: Ernst & Young Audit & Associados, SROC, S.A., Avenida da República, n.º 90, 6.º andar, 1600-206 Lisboa, Tel.: +351 217 912 000

A SIC foi constituída em 27 de dezembro de 2022, sendo atualmente uma sociedade de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerida e de subscrição particular, dirigindo-se a investidores profissionais e não profissionais, com prazo de duração inicial de 10 anos, o qual poderá ser prorrogável por períodos não superiores a 5 anos, tendo data de liquidação prevista para 26 de dezembro de 2032.

A SIC está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.

A Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão prudencial e comportamental da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários. A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 23 de outubro de 2023.

