

## Informações fundamentais destinadas aos investidores

**A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DOS ORGANISMOS ESPECIAIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CUMPRE OBRIGATORIAMENTE OS LIMITES PREVISTOS NO REGIME GERAL PARA OS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. A DISCRICIONARIEDADE CONFERIDA À ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO PODE IMPLICAR RISCOS SIGNIFICATIVOS PARA OS INVESTIDORES.**

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 carácter e os riscos associados ao investimento nesta SICAFI. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir

### OBVI – SICAFI, S.A.

Esta SICAFI é um organismo de investimento imobiliário gerido pela Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

### Objetivos e Política de Investimento

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• A SICAFI tem como objetivo alcançar numa perspetiva a médio e longo prazos uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de imóveis.</li> <li>• A política de investimento do SICAFI consiste na promoção e desenvolvimento, em Portugal, privilegiando a área metropolitana de Lisboa, de projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.</li> <li>• O investimento em unidades de participação noutros organismos de investimento imobiliário investimento imobiliário não pode ser superior a 25% do ativo total do SICAFI, nem a Entidade Gestora poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.</li> <li>• Não se encontram previstos limites, para além dos legalmente estabelecidos a cada momento para a detenção pelo SICAFI de participações em sociedades imobiliárias.</li> <li>• SICAFI pode ainda, a título residual, ser constituído por liquidez, considerando-se para esse efeito, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.</li> <li>• O valor dos imóveis detidos pelo SICAFI não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total do SICAFI.</li> <li>• Quando recorrer ao endividamento, a SICAFI deverá ter como objetivo ou a valorização dos bens que integram o seu ativo ou o aumento deste pela aquisição de novos bens.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A SICAFI não recorre a instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos no decurso da sua atividade.</li> <li>• Não existe qualquer tipo de garantia para o participante quanto a preservação do capital investido ou à rentabilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda.</li> <li>• O SICAFI privilegia a capitalização dos resultados obtidos, caracterizando-se por ser um SICAFI de capitalização, sem prejuízo de poderem ocorrer distribuições de rendimentos de forma pontual.</li> <li>• Em sede de aumento de capital serão aplicáveis os limites legais previstos para o montante mínimo de subscrição em sede de aumento de capital.</li> <li>• O SICAFI não admite resgates, sendo que é permitido, com respeito das normas aplicáveis, aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do SICAFI ou quando, em casos excecionais, haja lugar à redução do capital do SICAFI.</li> <li>• O Comité Consultivo do SICAFI pronuncia-se, com carácter não vinculativo, e acompanha, entre outras matérias, sobre os principais temas de investimento, desinvestimento, andamento dos processos de promoção e construção imobiliária do SICAFI.</li> <li>• O SICAFI destina-se a ser colocado junto de investidores profissionais e não profissionais com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com potencial de rentabilidade.</li> </ul> |
|---|---|

**Recomendação: esta SICAFI poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu investimento no prazo de 10 anos.**

### Perfil de Risco e Remuneração

#### Indicador sintético de risco

*Não exigível nos termos do artigo 74.º, n.º 8, al. a) do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, em virtude da SICAFI ter uma duração inferior a um ano, na presente data.*

#### Descrição dos riscos materialmente relevantes para o SICAFI que não sejam refletidos de forma adequada pelo indicador sintético:

- **Risco de mercado imobiliário:** incluindo o de mercado de arrendamento.
- **Risco de liquidez:** risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.
- **Riscos operacionais:** incluindo o risco com a guarda de

	<p>ativos e de erro humano e falhas no sistema.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risco de taxa de juro:</b> risco decorrente da oscilação da taxa de juro.</li> <li>• <b>Risco de crédito:</b> risco decorrente da capacidade da SICAFI e das contrapartes deste conseguirem cumprir com os compromissos financeiros.</li> <li>• <b>Risco de concentração:</b> risco decorrente da SICAFI concentrar os seus ativos numa única zona geográfica ou num único empreendimento.</li> </ul>
--	---

#### 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 antes ou depois do seu investimento		<p>Os <b>encargos de subscrição e de resgate</b> correspondem aos montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto da entidade comercializadora.</p> <p>A <b>Taxa de Encargos Correntes (TEC)</b> poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comissão de gestão variável;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Para mais informação sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SICAFI, que poderá ser obtido gratuitamente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Na sede da Entidade Gestora e do Depositário; ou</li> <li>• Na página de internet da CMVM: <a href="http://www.cmvm.pt">http://www.cmvm.pt</a></li> </ul>
<b>Encargos de Subscrição</b>	Não aplicável	
<b>Encargos de Resgate</b>	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 ao SICAFI ao longo do ano		
<b>Taxa de Encargos Correntes</b>	0,5%	
Encargos cobrados à SICAFI em condições específicas		
<b>Comissão de Gestão Variável</b>	Não aplicável	
<p>O valor correspondente aos encargos correntes aqui indicado é uma estimativa desses encargos, em virtude da SICAFI só ter iniciado a sua atividade em 2020. O relatório anual da SICAFI relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.</p>		

#### Rentabilidades Históricas

<p><i>Não são indicadas as rentabilidades históricas nos termos do artigo 71.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, em virtude do SICAFI ter uma duração inferior a um ano, na presente data.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.</b></li> <li>• Medidas de rentabilidade não líquidas de comissão de subscrição, não dispensando a consulta da Tabela de Encargos imputáveis diretamente ao Participante.</li> <li>• A SICAFI foi autorizada em 24 de Julho de 2020.</li> <li>• A divisa de cálculo das rentabilidades é o Euro.</li> </ul>
---	--

#### Informações Práticas

<p>A subscrição das unidades de participação da SICAFI é realizada exclusivamente na sede da Entidade Gestora. Informações detalhadas sobre este SICAFI, incluindo cópias do Regulamento de Gestão, IFI, os anuais, o valor das unidades de participação e informação prática adicional podem ser obtidas sem custos a partir do <i>website</i>: <a href="http://www.cmvm.pt">www.cmvm.pt</a>, nos balcões do Depositário e na sede social da Entidade Gestora. Estes documentos estão disponíveis em Português.</p> <p>A Insula Capital – 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 do SICAFI.</p> <p>O SICAFI está sujeito 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.</p> <p>Identificação e contactos das seguintes entidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entidade responsável pela gestão: Insula Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Av.ª da Liberdade, n.º 190 - 1.º - 1250-147 Lisboa; geral@insulacapital.pt; Tel.: +351 211 390 606</li> <li>• Depositário: Bison Bank, S.A., Rua Barata Salgueiro, n.º 33, piso 0 - 1269-057 Lisboa; depositario@bisonbank.com; Tel.: +351 21 384 76 76</li> <li>• Auditor: PKF &amp; Associados, SROC, Lda., SROC n.º 152, registado na CMVM com o n.º 20161462, com sede na Praça Duque de Saldanha, n.º 1 – 4.º Piso, Letras H e O, em Lisboa, representada por Paulo Jorge Macedo Gamboa, ROC n.º 1068.</li> </ul> <p>A SICAFI foi constituída em 24 de Agosto de 2020, com duração determinada, por 10 anos, sendo a sua data de liquidação 24 de Agosto de 2030.</p> <p>A SICAFI está autorizada em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.</p>
---

Os detalhes da política de remuneração atualizada, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados, a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, podem ser facultados gratuitamente em papel, mediante pedido dirigido à Entidade Gestora, sendo de notar que esta não paga componente variável ou outros benefícios retributivos, para além da componente fixa da remuneração.

A Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e do Banco de Portugal.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 24 de Agosto de 2020.