

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre a Torre Oriente – SIC Imobiliária Fechada, S.A. Não é material promocional. As informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender a natureza, os riscos, os custos, os potenciais ganhos e perdas deste produto. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

Torre Oriente - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (Código ISIN: PTORNOAM0037)

Esta SIC é gerida pela SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Objetivos e Política de Investimento

- Objetivos e estratégia de investimento da SIC

A Torre Oriente – SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade de investimento coletivo com capital social fixo (a “**SIC**” ou “**Sociedade**”) pretende investir o capital obtido dos seus acionistas predominantemente em (i) imóveis sob a forma de propriedade residencial, comercial e de uso misto, propriedades em desenvolvimento e por desenvolver que sejam destinadas e adequadas para propriedade residencial, comercial e de uso misto e (ii) direitos relacionados sob a forma de propriedade de condomínios e compropriedade de forma a gerar rendimento para a Sociedade através da compra, venda, locação e gestão, incluindo a revenda dos bens adquiridos para o efeito, o desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação de imóveis, a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários com vista à sua exploração económica, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos no Regime de Gestão de Ativos (RGA) e nos regulamentos da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). Os investimentos realizados não estarão limitados a Portugal, nem sujeitos a limites de concentração geográfica, e podem estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE.

A Sociedade pode ainda investir em participações em sociedades imobiliárias ou em unidades de fundos de investimento imobiliário, de acordo com o disposto nos Regulamentos de Gestão, em ambos os casos constituídos e a operar em Portugal ou no território de qualquer outro Estado-Membro da UE.

A Sociedade investirá os seus ativos tendo em conta critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, com vista a alcançar, no médio e longo prazo, uma crescente valorização do capital.

Nos termos e para efeitos dos Artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, a Torre Oriente não representa um produto financeiro que promova características ambientais, sociais e/ou de governação, nem tem em si o objetivo direto ou indireto de realizar investimentos sustentáveis.

- Principal tipo de ativos em que a SIC pode investir

A SIC pode investir nos seguintes ativos:

(i) imóveis sob a forma de propriedade residencial, comercial, de uso misto, propriedades em desenvolvimento e por desenvolver que sejam destinadas e adequadas para propriedade residencial, comercial ou de uso misto;

(ii) direitos relacionados sob a forma de propriedade do condomínio e compropriedade;

para gerar rendimento para a Sociedade por meio da compra, venda, locação e administração de Ativos Imobiliários, inclusive a revenda dos adquiridos para tal fim, o desenvolvimento de projetos de obras de construção e reabilitação de imóveis, a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários com vista à sua exploração económica; e

(iii) Participações noutras sociedades que tenham um objeto social substancialmente sob a forma do da SIC e as normas dessa sociedade que prevejam limitações substancialmente semelhantes às estabelecidas no Regulamento de Gestão da SIC.

O valor das ações da SIC pode aumentar ou diminuir, em função da evolução do valor dos ativos que integram o seu capital a cada momento.

- Limites ao investimento da SIC

Os investimentos da SIC encontram-se sujeitos a limites legais e autoimpostos, previstos no respetivo Regulamento de Gestão, de onde resulta que:

O valor dos ativos imobiliários da Torre Oriente e outros ativos semelhantes não pode representar menos de dois terços do seu ativo total, aferidos em relação a média de valores verificados no final de cada período de seis meses;

As unidades de participação em sociedades imobiliárias estarão sujeitas a um limite de 100% dos ativos da SIC;

A SIC pode investir em projetos de construção um montante que pode atingir até 100% do seu total de ativos;

O peso de um único imóvel pode representar até 100% do total de ativos da SIC;

A SIC pode manter, até 100% do seu total de ativos, contratos de arrendamento com a mesma entidade;

- Limites ao endividamento e política de alavancagem

A SIC pode recorrer a financiamentos de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas, sempre que necessário para implementar a sua política de investimento.

A utilização de financiamento pela Torre Oriente visa aquisição e desenvolvimento de ativos que possam integrar a sua carteira e/ou reforçar a liquidez com vista a uma melhor gestão dos seus recursos de tesouraria, incluindo financiamento bancário, emissão de instrumentos de dívida e suprimentos.

Ao contrair empréstimos em nome da Torre Oriente, a Entidade Gestora deve considerar: (i) a natureza e o tipo da Torre Oriente, (ii) a sua estratégia e política de investimento, (iii) o pacote de garantias a ser fornecido que não onere os ativos a um nível que dificulte a sua alienação; (iv) que os custos e encargos estimados dos empréstimos sejam inferiores ao rendimento esperado dos ativos;

A concessão de crédito pelos acionistas é permitida, conforme previsto no Regulamento de Gestão.

A Entidade Gestora não deve contrair qualquer dívida em nome da Torre Oriente sem o consentimento prévio do Comité Consultivo e, em qualquer caso, a dívida da Torre Oriente não deve exceder 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado dos ativos.

- Distribuição e reinvestimento de rendimentos

A Torre Oriente é um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial, portanto, opta geralmente por distribuir os rendimentos dos seus investimentos.

A distribuição de rendimentos, quer seja periódica ou extraordinária, só terá lugar quando for deliberada e aprovada pela Assembleia Geral de Acionistas, conforme legalmente previsto, devendo a Entidade Gestora apresentar àquela uma proposta de distribuição dos seus rendimentos, pelo menos, anualmente.

A distribuição de rendimentos da SIC a acionistas não residentes está sujeita a retenção na fonte, a uma taxa fixa de 10%. As distribuições a acionistas pessoas singulares residentes que não exerçam uma atividade empresarial ou profissional serão sujeitas a retenção na fonte a uma taxa fixa de 28% (embora a pessoa singular possa optar por agregar a distribuição com os restantes rendimentos e sujeitar o montante total ao imposto a taxas progressivas até 48 por cento, acrescidas de uma sobretaxa de 2,5 por cento sobre o lucro tributável anual que excede € 80.000,00 e a uma sobretaxa de 5 por cento sobre a parte do rendimento tributável anual que excede € 250.000,00. Tal agregação é obrigatória caso a pessoa exerça atividade empresarial ou profissional).

As distribuições de rendimentos a sociedades e pessoas coletivas residentes estão sujeitas a retenção na fonte à taxa de 25%, o que representa um pagamento por conta da responsabilidade final de IRC. O IRC é devido à taxa de 21 por cento ou 17 por cento sobre os primeiros € 25.000, no caso de pequenas ou pequenas e médias empresas, tal como definido por lei e sujeito à regra de *minimis* da UE. Pode também ser aplicada derrama municipal, a taxas variáveis de acordo com uma decisão anual dos órgãos municipais, até 1,5 por cento do lucro tributável. Também se aplica uma derrama estadual, à taxa de 3 por cento sobre a parte dos lucros tributáveis superiores a € 1.500.000,00 até € 7.500.000,00, a 5 por cento sobre a parte dos lucros tributáveis superiores a € 7.500.000,00 até € 35.000.000,00 e a 9 por cento sobre a parte de lucros tributáveis superiores a € 35.000.000,00.

No caso de alienação da SIC, um acionista não residente será sujeito ao IRC português sobre mais-valias a uma taxa de 10%. As mais-valias obtidas pelos acionistas residentes são geralmente tributados às taxas

descritas acima para distribuições, mas não estão sujeitos a retenção na fonte antes da liquidação final do imposto.

- Condições de subscrição de ações

A Torre Oriente está sujeita a subscrição particular e destina-se a ser subscrita por investidores não profissionais. As ações da SIC são nominativas, sem valor nominal e adotam a forma escritural.

Pretende-se que o capital social da Torre Oriente seja detido, a qualquer momento, por um número de acionistas igual ou inferior a cinco, se forem investidores não profissionais. Como tal, para efeitos de supervisão desse princípio, os acionistas devem notificar previamente a Entidade Gestora e o Depositário a sua intenção de alienar quaisquer ações emitidas pela Torre Oriente, identificando os potenciais adquirentes.

A constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima existente em SIC, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Em resultado, não houve período inicial de subscrição.

Em caso de aumento de capital, as condições de subscrição serão definidas na proposta da Entidade Gestora, estando o mesmo sujeito à deliberação da assembleia geral de acionistas, conforme exigido por lei, pelos estatutos e pelo Regulamento de Gestão.

As subscrições só podem ser efetuadas em aumentos de capital e após deliberação da assembleia geral de acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no Regulamento de Gestão.

Não existem comissões de subscrição.

- Condições de resgate de ações

Como a SIC é um organismo de investimento coletivo imobiliário alternativo fechado, sujeito a subscrição particular, constituído sob a forma de sociedade anónima, a possibilidade de resgate de ações não está contemplada, exceto nos seguintes casos:

- (i) Quando um acionista votar contra a prorrogação da duração da Torre Oriente;
- (ii) Em caso de liquidação e distribuição, deliberada pela Sociedade Gestora ou deliberada pelos acionistas;
- (iii) Outras situações previstas na lei, nomeadamente em caso de redução de capital, cisão, fusão e transformação.

Não existem comissões de resgate.

Não é permitido o resgate de ações em espécie.

- Comité Consultivo da SIC

A SIC tem um Comité Consultivo que terá as seguintes responsabilidades:

- (i) acompanhar as atividades da Entidade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões sobre investimentos e desinvestimentos relevantes da SIC, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, em particular no que diz respeito à aquisição, alienação, revenda, gestão, desenvolvimento imobiliário e exploração de bens imobiliários, e sobre a tomada de decisões relativa a financiamentos;
- (ii) pronunciar-se sobre a informação que a Entidade Gestora disponibilize sobre o progresso dos processos de desenvolvimento e construção imobiliária;
- (iii) emitir um parecer não vinculativo sobre a aquisição e alienação de ativos ou ações de sociedades imobiliárias, bem como sobre a respetiva gestão, se aplicável, bem como sobre nomeações ou alterações na composição dos órgãos sociais dessas sociedades; e
- (iv) emitir parecer sobre quaisquer outros assuntos relevantes no âmbito da atividade da SIC, nomeadamente: (a) a estratégia de gestão e implementação da respetiva política de investimento; (b) o orçamento anual; (c) a distribuição de rendimentos ou alterações no capital da SIC.

- Perfil do Investidor na SIC

A Torre Oriente destina-se particularmente a investidores não profissionais que procurem uma alternativa de investimento ao investimento direto em ativos imobiliários e que não tenham um como objetivo de investimento produtos financeiros que promovam características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, de acordo com o artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019. O investidor típico da SIC está sensibilizado para a exposição ao risco associada ao investimento em mercados imobiliários e tem um horizonte de investimento superior a 20 anos.

Período de detenção recomendado: pelo menos 20 anos. Os investidores devem, portanto, esperar que o seu dinheiro seja investido no Fundo durante pelo menos 20 anos. A SIERRA IG, SGOIC, S.A. não considerou a adequação ou conveniência deste investimento às suas circunstâncias pessoais.

Perfil de risco e de remuneração

- Indicador de Risco

O indicador de risco e remuneração da SIC não se aplica atualmente, uma vez que a SIC ainda não tem um histórico de registo, nos termos do disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2015.

Não existem garantias para o investidor quanto ao capital investido ou quanto à rentabilidade do seu investimento, existindo, portanto, um risco de perda do investimento. Este produto não inclui nenhuma proteção contra o desempenho futuro do mercado, portanto o investidor pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.

- Riscos relevantes para a Torre Oriente
 - **Risco do mercado imobiliário:** o principal risco da atividade da SIC relaciona-se com a exposição aos vários fatores que influenciam o valor dos ativos imobiliários, incluindo no mercado de arrendamento, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis, a localização e qualidade dos imóveis e os empreendimentos imobiliários a desenvolver.
 - **Risco de Crédito:** consiste no risco de incumprimento pela contraparte de uma operação, que, no caso de uma SIC, inclui arrendatários, promotores e outras entidades relacionadas com os imóveis detidos, antes da liquidação final dos respetivos fluxos financeiros. A SIC pode investir em instrumentos de dívida emitidos por entidades com menor capacidade de cumprir as suas responsabilidades e operar em mercados de balcão (OTC, over the counter), correndo o risco de não receber a totalidade dos montantes investidos caso o emitente não cumpra as suas obrigações.
 - **Risco de Liquidez:** Os investimentos imobiliários caracterizam-se pela sua reduzida liquidez, que dificulta a desmobilização do investimento a qualquer momento. Para mitigar esse risco, a SIC pode financiar-se no mercado.
 - **Risco político e fiscal:** A SIC pode estar indiretamente exposta ao risco de instabilidade política ou à alteração de condições fiscais.
 - **Risco de contraparte:** Como existe a possibilidade de concentrar os investimentos num número limitado de ativos, com exposição significativa à mesma contraparte, a SIC pode assumir o risco de concentração de investimentos.
 - **Riscos operacionais:** A SIC está exposta ao risco de perdas decorrentes de erro humano, falhas do sistema ou da valorização dos ativos em carteira, ou de eventos externos, incluindo riscos legais. Todas as atividades da SIC podem ser afetadas por questões de natureza operacional, incluindo os riscos relacionados com a custódia de ativos.
 - **Risco de taxa de juro:** Considerando que a SIC pode recorrer à alavancagem, este risco decorrerá da exposição da SIC a taxas de juro variáveis, devido à alavancagem ou alavancagem contingente, o que pode exigir medidas corretivas, nomeadamente a alienação urgente de ativos que possa provocar perdas ou ajustes à avaliação dos seus restantes ativos.
 - **Risco da Equipa de Gestão:** O sucesso da SIC também depende da sua equipa de gestão e uma mudança na equipa de gestão pode afetar negativamente o desempenho.
 - **Risco de Alavancagem:** Uma vez que a SIC pode recorrer à alavancagem para aumentar os ganhos potenciais, a técnica de alavancagem das posições assumidas tende a potenciar os ganhos, mas também as perdas, em caso de desenvolvimentos negativos nos mercados relevantes. O risco de alavancagem excessiva resultará da vulnerabilidade da SIC devido à alavancagem ou alavancagem contingente que possa exigir medidas corretivas, nomeadamente a alienação urgente de ativos que possa provocar perdas ou ajustes à avaliação dos seus restantes ativos.
 - **Risco de sustentabilidade:** risco de ocorrência de um impacto negativo real ou potencial no valor do investimento, provocado por fatores ambientais, sociais e de governação, bem como pelo não cumprimento das boas práticas em relação a esses fatores.

Os fatores podem ser definidos como:

(i) Ambientais: fatores relacionados com a qualidade e o bom funcionamento do ambiente e dos sistemas naturais, como a qualidade do ar, da água e do solo, o carbono e o clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO₂ e alterações climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.

(ii) Sociais: fatores relacionados com os direitos, garantias e interesses dos indivíduos e das comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição do trabalho infantil e forçado.

(iii) Governação: fatores relacionados com boas práticas de governação de sociedades e outras entidades em que a Sociedade Gestora invista, tais como a independência e supervisão dos Conselhos de Administração, boas práticas e transparéncia, remuneração dos administradores, direitos dos trabalhadores, estrutura de gestão, e medidas em vigor para combater a corrupção e o abuso de informação privilegiada.

Encargos

As despesas e custos incorridos pelo investidor são utilizados para cobrir os custos operacionais 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		Os encargos de subscrição e resgate correspondem a valores máximos. Em alguns casos, o Investidor pode pagar menos e esta informação deve ser confirmada junto das entidades de comercialização.
Comissão de subscrição	Não aplicável.	O valor correspondente à Taxa de Encargos Correntes (TEC) aqui apresentada é uma estimativa desses encargos para o ano de 2022, uma vez que a SIC ainda não entrou em funcionamento. O relatório anual da SIC para cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.
Comissão de resgate	Não aplicável.	A TEC pode variar de ano para ano. Exclui, em particular:
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.		
Encargos cobrados ao SIC ao longo do ano		Para o ano de 2022, a TEC estimada é de 0,39%.
Taxa de Encargos Correntes	<p>Comissão de gestão:</p> <p>(i) comissão de gestão, equivalente a uma comissão anual de 0,15%, (quinze pontos base) calculada sobre o Valor Patrimonial Bruto (VPB) da SIC, com o valor mínimo de €7.500 (sete mil e quinhentos euros) por mês. A partir de 1 de janeiro de 2024, a comissão de gestão é reduzida para uma percentagem anual de 0,125% (doze vírgula cinco pontos base), calculada sobre o Valor Bruto Patrimonial (VAB) da Torre Oriente, com um montante mínimo de 7.500 euros (sete mil e quinhentos euros) por mês.</p> <p>Adicionalmente, (i) no primeiro mês de atividade da SIC, a entidade gestora cobrará uma comissão extraordinária de €10.000 (dez mil euros), e (ii) até 30 de dezembro de 2025, a entidade gestora cobrará uma comissão extraordinária de 40.000 euros (quarenta mil euros).</p>	<p>Para mais informações sobre despesas e encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, disponível em https://www.cmvm.pt.</p>

	<p>Taxa de Depositário:</p> <p>(i) 0,050 % (cinco pontos base) calculada anualmente por referência ao Valor Patrimonial Bruto (VPB) da SIC</p> <p>(ii) As taxas de Depositário estarão sujeitas a (i) uma taxa trimestral mínima de €7.500 (sete mil e quinhentos euros) e uma taxa anual mínima de €30.000 (trinta mil euros) e (ii) uma taxa trimestral máxima de (a) €9.000 (nove mil euros) correspondentes a uma taxa anual máxima de €36.000 (trinta e seis mil euros), se o VPB for igual ou inferior a €75.000.000 (setenta e cinco milhões de euros) e (b) €10.000 (dez mil euros) correspondentes a uma taxa anual máxima de €40.000 (quarenta mil euros), se o VPB for superior a €75.000.000 (setenta e cinco milhões de euros) e igual ou inferior a €100.000.000 (cem milhões de euros).</p> <p>Taxa de supervisão: uma taxa mensal, pela supervisão permanente da SIC, no valor de 0,026 (por milhar), que incide sobre o valor líquido global, no último dia de cada mês. A taxa não pode ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros.</p> <p>Taxa de majoração no valor correspondente à taxa entre 5,5% e 7%, a ser definido anualmente, por decreto, que incide sobre o valor total das receitas próprias da CMVM cobradas no último exercício encerrado, com exceção de certas receitas previstas na lei.</p> <p>Imposto de Selo: o Imposto de Selo trimestral da SIC sobre o seu valor líquido, à taxa de 0,0125%</p>	
Encargos cobrados à SIC em condições específicas		
Comissão de Gestão (variável)	Não aplicável.	
Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas não incluem todos os custos que o Investidor paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação tributária pessoal, o que pode também afetar o montante que pode vir a receber.		
Rentabilidades históricas		
	<p>Não aplicável.</p> <p>Todas as informações relativas a esta SIC podem ser consultadas no Regulamento de Gestão da SIC, disponível em www.cmvm.pt, na área do Sistema de Divulgação de Informação – Fundos / Gestão de Ativos.</p>	<p>Sempre que seja aplicável, informa-se aos investidores os seguintes factos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os retornos divulgados representam dados passados e não constituem garantia de rentabilidade futura; - A rentabilidade passada deve ser apresentada após

	<p>a dedução dos encargos impostos à SIC; O ano de constituição da SIC.</p> <p>A moeda de referência para o cálculo dos resultados da SIC é o Euro.</p>
Outras informações relevantes	
<p>A política de remuneração da SIERRA IG, SGOIC, S.A., nomeadamente a forma como são calculadas as remunerações e benefícios, a identidade dos responsáveis pela atribuição de remunerações e benefícios e a composição da Comissão de Remunerações (se aplicável), será disponibilizada gratuitamente em papel, mediante solicitação.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Entidade Gestora e Entidade Comercializadora:</u> <p>A entidade responsável pela gestão e colocação das ações da SIC é a SIERRA IG, SGOIC, S.A., constituída como sociedade anónima, com sede social em Lugar do Espido, Via Norte – 4470-177 Maia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial, com o número de identificação de pessoa coletiva 516 614 347.</p> <p>Informações adicionais sobre a SIC, tais como o Regulamento de Gestão, os Relatórios e Contas Anuais e o valor das ações, podem ser obtidas nos locais e canais de comercialização da SIC, e no site da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em www.cmvm.pt.</p> <p>A SIERRA IG, SGOIC, S.A., apenas pode ser responsabilizada com base nas declarações contidas neste documento que sejam enganosas, imprecisas ou inconsistentes.</p> <p>A legislação tributária portuguesa pode ter impacto sobre a situação tributária pessoal de cada Investidor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Outras entidades relacionadas com a SIC:</u> <p>Banco Depositário: Novo Banco, S.A., pessoa coletiva número 513 204 016, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com sede social no Campus do Novobanco, Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 1, 2740-119 Porto Salvo, e com o capital social integralmente realizado de € 2.245.000.000,00 (dois mil e duzentos e quarenta e cinco milhões de euros).</p> <p>Auditor: PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede social no Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1, 3º andar, Lisboa, NIPC 506 628 752, registada na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 183 e registada na CMVM sob o n.º 20161485.</p> <p>A Entidade Gestora não recorre à prestação de serviços de consultoria de investimento.</p>	
<p>A SIC foi constituída em 22/12/2022 e tem uma duração fixa de 20 anos, sem prejuízo da sua prorrogação nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.</p> <p>A SIC está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).</p> <p>A SIERRA IG, SGOIC, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).</p> <p>A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 05/01/2026.</p>	