

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO
EXCLUSIVAMENTE DIRIGIDO A INVESTIDORES PROFISSIONAIS**

(a que se refere o artigo 91.º do Regime da Gestão de Ativos)

**TORRE ORIENTE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
(Código ISIN: PTORN0AM0037)**

Esta sociedade de investimento coletivo é um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular (a “**SIC**”), gerida pela SIERRA IG, SGOIC, S.A., integrada no grupo Sonae Sierra (“**Sociedade Gestora**”).

Objetivos e Política de Investimento

A SIC constitui-se como organismo de investimento coletivo alternativo, do tipo organismo de investimento imobiliário sob forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida que, através da sua política de investimento, procura criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.

A SIC constituiu-se por um prazo de 20 (vinte) anos a contar da data da conversão, automaticamente prorrogável por sucessivos períodos de 20 (vinte) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral de Acionistas nos termos previstos no regulamento de gestão da SIC (“**Regulamento de Gestão**”).

A política de investimento da SIC consiste na gestão e exploração económica do imóvel designado por Torre Oriente, correspondente a um edifício de escritórios com 13 pisos (acima do solo) e uma superfície bruta locável de aproximadamente 27.600m² (vinte e sete mil e seiscentos metros quadrados), localizado junto do Centro Comercial Colombo, sito na Avenida do Colégio Militar, n.º37, freguesia de Benfica, concelho de Lisboa, distrito de Lisboa (“**Torre Oriente**”), do qual a SIC é a única e legítima proprietária, designadamente através do respetivo arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias às utilizações do imóvel em causa, com o objetivo de receber os rendimentos gerados.

A SIC poderá ainda, a título acessório, deter liquidez, considerando-se, como tal, numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

De acordo com a política de investimento da SIC, a Torre Oriente constitui, para além da liquidez, o único ativo que pode integrar a carteira da SIC.

A integração de quaisquer outros ativos no património da SIC ou o desenvolvimento de qualquer outro tipo de atividades, ainda que permitida nos termos da legislação aplicável, corresponderá a uma alteração significativa da política de investimento encontrando-se, nos termos do presente Regulamento de Gestão e da legislação aplicável, sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral de Acionistas da SIC.

Limitações aplicáveis ao investimento e ao endividamento

A composição do ativo da SIC deverá respeitar as regras e limitações impostas, em cada momento, pela legislação aplicável.

A Sociedade Gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

Sem prejuízo do que antecede, a SIC poderá contrair dívida, por forma a prosseguir os seus objetivos, ficando em qualquer caso estabelecido que o valor total dessa dívida não poderá exceder o limite de 60% do valor do ativo total da SIC. Observado o referido limite máximo, a dívida a contrair poderá ser de

curto, médio ou longo prazo, conforme considerado mais adequado à prossecução dos interesses da SIC e ser garantida, ou não garantida, sendo que quaisquer garantias constituídas sobre ativos da SIC não poderão em caso algum dificultar excessivamente a alienação, pela SIC, dos mesmos ativos, nos termos e para os efeitos do artigo 226.º do RGA.

A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas, bem como (nos casos em que tal contribua para a otimização das condições de endividamento da SIC), beneficiar de linhas de crédito que sejam abertas também em favor destes Acionistas. O valor total das responsabilidades a assumir pela SIC nestes contextos será igualmente crédito contabilizado para efeitos de aferição do limite ao endividamento da SIC, acima referido.

Riscos associados à atividade da SIC

Tendo em conta a política de investimento definida, elencam-se infra os principais riscos associados à atividade da SIC:

(i) Riscos associados ao mercado imobiliário

A atividade da SIC e respetivos resultados estão em grande parte expostos à evolução do mercado imobiliário que se caracteriza como um setor de natureza cíclica e permeável à situação económica geral. Os fatores que afetam, entre outros, este setor são: (i) a concorrência, (ii) a legislação aplicável, e (iii) a instabilidade política, entre outros. Qualquer recessão no mercado imobiliário ou futura deterioração no mercado imobiliário poderá ter impacto, designadamente, na valorização do imóvel que integra a carteira da SIC, o que se poderá refletir no valor das ações da SIC.

(ii) Riscos de concentração no setor de exploração comercial imobiliária

As receitas obtidas pelo imóvel Torre Oriente têm associados diversos riscos específicos do setor de exploração comercial imobiliária. Assim, (i) aumentos dos custos, (ii) a necessidade periódica de renovar, reabilitar e arrendar/explorar novamente os imóveis, (iii) a capacidade para gerir a cobrança de remunerações e taxas a pagar pelos locatários num período de tempo desejável, (iv) os atrasos na receção dos rendimentos, negociação de contratos de locação ou no despejo de um locatário, e (v) a capacidade de contratar serviços de manutenção ou de seguros comercialmente adequados poderão ter um impacto negativo na atividade, na situação financeira e nos resultados de exploração da SIC, o que se poderá refletir nos rendimentos gerados pela SIC.

(iii) Riscos de concentração da política de investimento em Portugal

Nos termos da respetiva política de investimento, a SIC concentrará a sua atividade na gestão do imóvel Torre Oriente não prevendo a atual política de investimento a diversificação da sua atividade que possa razoavelmente fazer contar com que os resultados da SIC não se devam considerar inevitavelmente ligados à situação económica do mercado imobiliário em Portugal e, em especial, em Lisboa, e aos resultados da exploração do referido imóvel. Qualquer mudança desfavorável que possa afetar a economia portuguesa poderá ter um impacto negativo no valor do ativo imobiliário que integra a carteira da SIC e/ou nos rendimentos gerados pela sua atividade, com potenciais consequências nos rendimentos gerados pela SIC e/ou no valor das respetivas ações.

(iv) Riscos relativos a alterações na legislação aplicável, em particular na legislação imobiliária e fiscal

Quaisquer alterações (inclusive de interpretação) da legislação aplicável, designadamente da legislação aplicável a organismos de investimento coletivo da natureza da SIC, bem como da legislação imobiliária e fiscal, em Portugal, poderão tornar a política de investimento da SIC menos atrativa e ter um impacto negativo na atividade, na situação financeira e nos resultados de exploração da SIC.

(v) Riscos relacionados com a alavancagem e a taxa de juro a esta associada

A SIC adota uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento, podendo contrair dívida até ao limite de 60% do valor do seu ativo total. Sem prejuízo, variações relevantes nas taxas de juro podem significar um aumento dos custos financeiros da SIC. Adicionalmente, um aumento no nível de endividamento da SIC também poderá significar uma maior exposição às flutuações das taxas de juro nos mercados de crédito.

(vi) Riscos de falta de liquidez dos investimentos imobiliários

Os investimentos imobiliários não são investimentos com alta liquidez, pelo que a SIC, em caso de necessidade, poderá ter dificuldade em realizar rapidamente o valor efetivo do ativo imobiliário que integra a sua carteira, podendo assim ser obrigada a diminuir o preço de realização desse ativo.

Alteração da estratégia e política de investimento

A integração no património da SIC de outros ativos, para além do imóvel Torre Oriente e da liquidez referida acima, depende da verificação simultânea das seguintes condições: (i) que esses outros ativos correspondam a ativos imobiliários de rendimento com características similares ao ativo Torre Oriente; (ii) que sejam respeitadas as regras relativas à composição do ativo da SIC previstas no Regulamento de Gestão e no presente documento; e (iii) que a decisão de integração, na SIC, de tais ativos seja aprovada com respeito pelas regras aplicáveis à aprovação de alterações significativas da política de investimento, encontrando-se por isso sujeita a aprovação por parte da Assembleia Geral de Acionistas da SIC, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

Atividade

Subscrição

A entidade responsável pela colocação das ações da SIC junto dos acionistas é a Sociedade Gestora. Atendendo a que a constituição como organismo de investimento coletivo 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, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações. Em subseqüentes subscrições de ações, resultantes de eventuais processos de aumentos de capital da SIC, a Sociedade Gestora fará uso da sua estrutura comercial para proceder à colocação das novas ações assim emitidas, dentro do território português, contactando pessoalmente com os acionistas da SIC e outros investidores, assegurando que qualquer oferta de ações apenas será realizada junto de investidores profissionais, sendo as novas ações colocadas na sede da Sociedade Gestora, por subscrição particular e expressa adesão aos documentos constitutivos da SIC, por parte dos novos acionistas.

Principais implicações legais da relação contratual

A subscrição de ações da SIC implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de gestão e de administração da SIC em conformidade com os termos previstos no Regulamento de Gestão e na legislação aplicável.

A relação entre a SIC e a Sociedade Gestora é regida por contrato escrito, o qual disciplina os direitos e deveres que sobre esta impendem na gestão da SIC, estando o referido contrato sujeito à legislação e jurisdição portuguesas.

A aplicação de sentenças estrangeiras no território nacional encontra-se assegurada pela Convenção de Lugano celebrada em 16 de setembro de 1988 (a qual adere à Convenção de Bruxelas, de 27 de setembro de 1968).

Reembolso

Sendo a SIC uma sociedade de capital fechado, as suas ações só serão reembolsáveis nos casos previstos na legislação aplicável, designadamente nos seguintes:

- a) aquando da liquidação da SIC;
- b) em caso de transformação, cisão ou fusão;
- c) em caso de redução do capital; ou
- d) em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para os Acionistas que se oponham à prorrogação

Avaliação da valorização de ativos

I. Momento de referência da valorização:

- a) O valor das ações da SIC é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação, sendo divulgado, pelo menos, numa base trimestral.
- b) O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- c) O valor das ações é, igualmente, calculado e divulgado no momento de cada subscrição, reembolso ou extinção das ações.

II. Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação:

Nos termos da legislação aplicável, os imóveis que, em cada momento, e em conformidade com a política de investimento definida, integrem o ativo da SIC serão avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores de imóveis independentes, sempre que tal seja legal ou regulamentarmente exigido e, em especial, nas seguintes situações:

- a) Previamente à sua aquisição ou alienação, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 (seis) meses em relação à data do contrato onde o preço de transação é fixado;
- b) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor;
- c) Previamente à realização de projetos de reabilitação ou obras de melhoramento dos mesmos ativos, quando impliquem a realização de investimentos, pela SIC, de montante significativo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução do capital da SIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente a qualquer fusão ou cisão, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o património da SIC tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- f) Previamente à liquidação da SIC, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data de realização da liquidação;
- g) Quando não aplicável qualquer circunstância referida nas alíneas anteriores, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses.

Os imóveis que, em cada momento, integrem o ativo da SIC são valorizados de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis sendo, como regra geral, valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Remunerações, encargos e despesas

A taxa de encargos correntes (TEC) estimada da SIC corresponde a 0,54% para o ano de 2025.

A TEC poderá variar de ano para ano e, nos termos do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, exclui os seguintes encargos: (i) se aplicável, componente variável da comissão de gestão, (ii) custos de transação não associados à aquisição, reembolso ou transmissão de ações, (iii) juros suportados, e (iv) custos relacionados com a detenção de instrumentos financeiros derivados.

Não serão cobradas comissões de subscrição ou de reembolso.

Para mais informação relativa às remunerações, encargos e despesas da SIC, deverá ser consultado o Regulamento de Gestão, que poderá ser obtido sem qualquer custo associado: (i) na sede social da Sociedade Gestora, e (ii) no website da CMVM www.cmvm.pt.

Política de distribuição de rendimentos

A SIC procederá a uma aplicação anual dos seus resultados em conformidade com a política de distribuição de rendimentos definida no Regulamento de Gestão, devendo em especial assegurar que serão obrigatoriamente objeto de distribuição, no prazo de 9 (nove) meses após o encerramento de cada exercício, pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do exercício da SIC que, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sejam distribuíveis.

Entidades Relacionadas

Sociedade Gestora: SIERRA IG, SGOIC, S.A., com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia da Cidade da Maia, concelho da Maia, com capital social de EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), registada junto da Conservatória do Registo Comercial sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 516614347 e junto da CMVM sob o número 172640.

Tratando-se de uma SIC heterogerida, a sua administração é atribuída, nos termos da lei, à Sociedade Gestora, à qual, no exercício das suas atividades, compete, designadamente, (i) a gestão do investimento, praticando os atos e operações necessárias à boa concretização da política de investimento, (ii) a administração da SIC, (iii) a prestação dos serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias, (iv) a administração do imóvel que integra a carteira da SIC, nos termos previstos na legislação aplicável e, bem assim, o cumprimento das funções e obrigações previstas no Regulamento de Gestão e no contrato de gestão celebrado entre a Sociedade Gestora e a SIC. A Sociedade Gestora assegura um tratamento equitativo dos acionistas, através do cumprimento dos respetivos deveres previstos na legislação aplicável, no Regulamento de Gestão e, bem assim, nas políticas da Sociedade Gestora, nomeadamente através das suas políticas de prevenção de conflitos de interesses e de tratamento de reclamações. Os documentos constitutivos da SIC não preveem a existência de categorias distintas de ações.

Depositário: Novo Banco, S.A., com sede em Campus do Novobanco, Av. Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 1, 2740-119 Porto Salvo, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 513 204 016, registada junto do Banco de Portugal sob o código de IF 7 e ainda registada junto da CMVM sob o n.º 362, como intermediário financeiro, desde 26 de setembro de 2014.

Ao Banco Depositário competem as funções e deveres previstos na legislação aplicável e, bem assim, o cumprimento das funções e obrigações previstas no Regulamento de Gestão da SIC e no contrato celebrado com a Sociedade Gestora.

Auditor: PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede no Palácio Sottomayor, Av. Fontes Pereira de Melo, n.º 16, 1050-121 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 183 e na CMVM sob o n.º 20161485, registado na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 506 628 752.

Ao auditor competem as funções e deveres previstos na legislação aplicável, designadamente a análise de informação financeira contida nos documentos de prestação de contas da SIC, que deve ser objeto de relatório de auditoria. O auditor responsável pela emissão do referido relatório encontra-se obrigado a comunicar à CMVM situações que sejam suscetíveis de constituir infração às normas legais ou regulamentares, que possam afetar a continuidade do exercício da atividade ou determinar a emissão de um relatório de auditoria qualificado.

Entidades Subcontratadas: A Sociedade Gestora subcontrata (i) à empresa Santos Carvalho & Associados, SROC, S.A., os serviços de auditoria interna; e (ii) à Sierra Portugal, S.A., alguns serviços externos de apoio, de carácter administrativo, que considera necessários e adequados para o bom desempenho da SIC, bem como a prestação de serviços de operador comercial dos imóveis.

Forma de cobertura de eventuais riscos de responsabilidade profissional pela Sociedade Gestora

A Sociedade Gestora, sendo detida indiretamente a 100% (cem por cento) pela Sonae Sierra SGPS S.A., está incluída no seguro de responsabilidade profissional que esta contratou com seguradora idónea (com cobertura para a Sonae Sierra SGPS S.A. e qualquer subsidiária).

Divulgação de informação

Relatório e contas anuais mais recentes: 2024

O último valor líquido global da SIC: 47.081.115,04 € (janeiro de 2026).

Evolução histórica dos resultados da SIC: N/A.

A restante informação relativa à SIC pode ser consultada no Regulamento de Gestão, disponível em www.cmvm.pt, na área do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

A Sociedade Gestora deverá prestar aos acionistas as informações previstas na legislação aplicável.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 13 de fevereiro de 2026

