

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO RESPONSÁVEL

25 de julho de 2025

INDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. ÂMBITO E COMPROMISSO	4
3. RISCOS DE SUSTENTABILIDADE E IMPACTOS ADVERSOS	5
3.1. Etapa 1 - Identificação de Riscos de Sustentabilidade	6
3.2. Etapa 2 - Avaliação da materialidade para um dado objetivo de investimento.....	8
3.3. Etapa 3 - Determinação do impacto derivado dos Riscos de Sustentabilidade.....	8
3.4. Etapa 4 - Identificação de Impactos Adversos na Sustentabilidade	9
3.5. Etapa 5 - Processo de tomada de decisão	10
3.6. Etapa 6 - Divulgação	10
4. INTEGRAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE NA REMUNERAÇÃO DOS COLABORADORES	11
5. COMPROMISSOS ADICIONAIS.....	11
6. MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO CONTÍNUO	12
7. DEFINIÇÕES	12
8. PADRÕES INTERNACIONAIS DE REFERÊNCIA.....	12

REGISTO DE ATUALIZAÇÕES E APROVAÇÕES

DOCUMENTO	Política de Investimento Responsável da SIERRA IG, SGOIC, S.A.
RESPONSÁVEL	Conselho de Administração
APROVAÇÃO	Conselho de Administração

REVISÃO	DESCRIÇÃO	DATA APROVAÇÃO
0	Versão Inicial	07.12.2022
1	Revisão (alteração de formatação)	25.07.2025

1. INTRODUÇÃO

A Política de Investimento Responsável da SIERRA IG, SGOIC, S.A. ("**SIERRA IG**" ou "**Empresa**") visa integrar os Riscos de Sustentabilidade e identificar os Impactos Adversos da Sustentabilidade no processo de tomada de decisões e decisões de investimento, nomeadamente nos termos do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de Novembro de 2019 (conforme alterado) sobre a divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no sector dos serviços financeiros, que entrou em vigor a 10 de março de 2021 ("**SFDR**").

O SFDR estabelece regras harmonizadas para os participantes no mercado financeiro e para os consultores financeiros sobre transparência, no que diz respeito à integração dos Riscos de Sustentabilidade e à consideração dos Impactos Adversos da Sustentabilidade nos seus processos e ao fornecimento de informação relacionada com a sustentabilidade.

2. ÂMBITO E COMPROMISSO

Esta política define o compromisso da SIERRA IG de integrar voluntariamente os fatores ESG nas decisões de investimento e a forma como os Riscos de Sustentabilidade e impactos adversos são considerados nas nossas atividades de gestão de investimentos e desenvolvimento. Este compromisso é especialmente relevante na gestão de organismos de investimento imobiliário abertos, onde se torna mais premente a consideração de fatores ESG.

Compreender eficazmente, prevenir e mitigar os Riscos de Sustentabilidade e impactos adversos pode ajudar a SIERRA IG a aumentar as contribuições positivas para a Sociedade onde se inserem os seus investimentos sob gestão, melhorar as relações com as partes interessadas e proteger a sua reputação, e assim, criar mais valor para os seus clientes e carteira e reforçar a gestão dos riscos empresariais e operacionais específicos da sociedade.

Especificamente, sob esta política, a SIERRA IG assume o compromisso de:

- Considerar e integrar os Riscos de Sustentabilidade e os impactos adversos no processo de tomada de decisões e nas decisões de investimento;
- Aplicar uma abordagem personalizada a essa integração, considerando as orientações aplicáveis e quaisquer quadros legais ou regulamentares, observando o princípio da proporcionalidade;

- Promover a transparência e a divulgação de material ESG, através de relatórios anuais dedicados, produzidos segundo normas reconhecidas;
- Orientar o nosso desempenho com base em métricas ESG, tal como definidas por benchmarking relevantes, tais como o GRESB[;]
- Canalizar o investimento para atividades e produtos que respeitem os valores e princípios ESG da SIERRA IG.

Prosseguindo o nosso compromisso e agindo no melhor interesse a longo prazo das partes interessadas, esperamos criar valor através de:

- Sólidos retornos para os nossos investidores e parceiros de novos projetos, bem como de ativos sob gestão;
- Melhor gestão dos riscos, nomeadamente Riscos de Sustentabilidade, criando valor para as partes interessadas.

3. RISCOS DE SUSTENTABILIDADE E IMPACTOS ADVERSOS

O rastreio de exclusão, conforme detalhado nos itens (i), (ii) e (iii) infra, é implementado antes de qualquer análise de investimento. As estratégias de investimento evitam certas atividades e produtos, de modo a garantir que as carteiras sob gestão estejam alinhadas com os valores da Empresa e das partes interessadas relevantes, coerentes com o objetivo de desenvolver uma sociedade sustentável e justa, sem causar danos significativos às pessoas ou ao ambiente.

Os critérios de exclusão serão claramente divulgados aos investidores nos documentos pré-contratuais, especialmente nos organismos de investimento imobiliários abertos onde os investidores têm expectativas acrescidas de transparência.

Através deste procedimento de rastreio, são utilizadas como regras absolutas os seguintes critérios: (i) excluir tabaco, munições de fragmentação, álcool, pornografia, armas, jogos de azar e outros produtos e atividades considerados ilegais, (ii) excluir investimentos que geram uma certa percentagem das suas receitas a partir de combustíveis fósseis e (iii) proibir investimentos em empresas/emittentes que violem os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos, as Diretrizes da OCDE para Empresas Multinacionais ou a Declaração Tripartida da OIT sobre Empresas Multinacionais e Política Social.

Os Riscos de Sustentabilidade e impactos adversos são integrados nas decisões de investimento através de um processo que compreende os seguintes passos e são periodicamente monitorizados e comunicados:

Passo 1 - Identificação de Riscos de Sustentabilidade;

Passo 2 - Avaliação da materialidade para um dado objetivo de investimento;

Passo 3 - Determinação do impacto derivado dos Riscos de Sustentabilidade;

Passo 4 - Identificação de Impactos Adversos de Sustentabilidade;

Passo 5 - Processo de tomada de decisão;

Passo 6 - Divulgação.

A abordagem de integração dos riscos de sustentabilidade e impactos adversos está totalmente alinhada com o compromisso da SIERRA IG de assegurar um crescimento sustentável para o futuro e de cumprir os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas. Esforçamo-nos por evitar causar ou contribuir para impactos adversos nas pessoas, no ambiente e na sociedade e por procurar evitar os Impactos Adversos da Sustentabilidade diretamente ligados aos nossos potenciais investimentos, operações e relações comerciais, em especial nos organismos imobiliários abertos sob gestão, onde a transparência e aplicação dos fatores ESG assumem uma relevância acrescida.

3.1. Etapa 1 - Identificação de Riscos de Sustentabilidade

Conscientes de que o investimento imobiliário integra uma classe de ativos significativa e principalmente baseados em ativos fixos de longa duração, a SIERRA IG identificou uma série de riscos ESG que podem ter um impacto duradouro no negócio, conforme detalhado no quadro abaixo. Os eventos ambientais incluem as alterações climáticas, a escassez de recursos naturais e a poluição. Os eventos sociais podem incluir questões de segurança e saúde e responsabilidade pelos produtos. A governação pode incluir temas tais como ética empresarial, diversidade e remuneração de executivos.

Ambiental	Social	Governação
Alterações climáticas (transição e física) ¹	Segurança e saúde dos colaboradores Saúde e bem-estar da Sociedade	Falta de diversidade a nível da direção ou dos órgãos

¹ Riscos de transição: relacionados com a transição para uma economia de baixo carbono, motivados por mudanças em aspetos estruturais tais como novas políticas e leis, tecnologias futuras, dinâmicas de mercado em mudança ou efeitos reputacionais.

Riscos físicos, que podem ser: (i) agudos, tais como eventos climáticos extremos; ou (ii) crónicos, relacionados com as consequências a longo prazo do aumento da temperatura, resultando em fenómenos como a subida do nível do mar, inundações e perdas de biodiversidade.

Emissões de carbono	Assédio no local de trabalho, discriminação e assédio moral	diretivos
Poluição atmosférica	Práticas discriminatórias em matéria de emprego	Auditoria externa ou interna inadequada
Poluição da água	Práticas de sustentabilidade deficientes na cadeia de abastecimento	Violação ou restrição dos direitos dos acionistas (minoritários)
Prejuízo à biodiversidade	Restrições aos direitos de negociação coletiva ou sindicatos	Suborno e corrupção
Desmatamento	Não cumprimento do salário mínimo ou (se for caso disso) das necessidades salariais de subsistência	Falta de escrutínio da remuneração dos executivos
Ineficiência energética	Violações dos direitos humanos	Más garantias sobre dados pessoais / segurança informática (de colaboradores e/ou clientes)
Má capacidade de mobilidade elétrica	Tráfico de seres humanos	Não conformidade regulamentar e fiscal
Práticas deficientes de gestão de resíduos	Escravidade moderna / trabalho forçado	
Aumento da escassez de água	Violações dos direitos dos colaboradores / direitos laborais	
Subida do nível do mar / inundações costeiras	Trabalho infantil	
Incêndios / queimadas de arbustos	Discriminação	
	Restrições ou abuso dos direitos dos consumidores	
	Acesso restrito a água limpa, a um abastecimento alimentar fiável, e/ou a um ambiente de vida higiénico	
	Infrações aos direitos das comunidades locais / populações indígenas.	

Os riscos de sustentabilidade estão frequentemente relacionados e podem ter impacto noutras categorias de risco ou podem ser um fator para a sua materialidade, o que pode incluir:

Risco de crédito/risco de incumprimento da contraparte

Risco de mercado

Risco de liquidez

Risco operacional

Risco reputacional

Risco de disponibilidade de dados

O risco de liquidez é considerado de forma integrada, especialmente nos organismos de investimento imobiliários abertos sob gestão, por forma a aferir, na Etapa 2, se os compromissos em matéria de sustentabilidade são compatíveis com a natureza e o perfil de subscrição e resgates dos veículos sob gestão.

Os riscos de ESG para um objetivo de investimento específico são identificados principalmente através de um exercício de due diligence, que é realizado conforme detalhado no Passo 2 infra, e ajudará a decidir se o investimento ou a relação comercial devem ou não ser executados, sendo parte integrante da tomada de decisões e da gestão do risco da Sierra IG.

3.2. Etapa 2 - Avaliação da materialidade para um dado objetivo de investimento

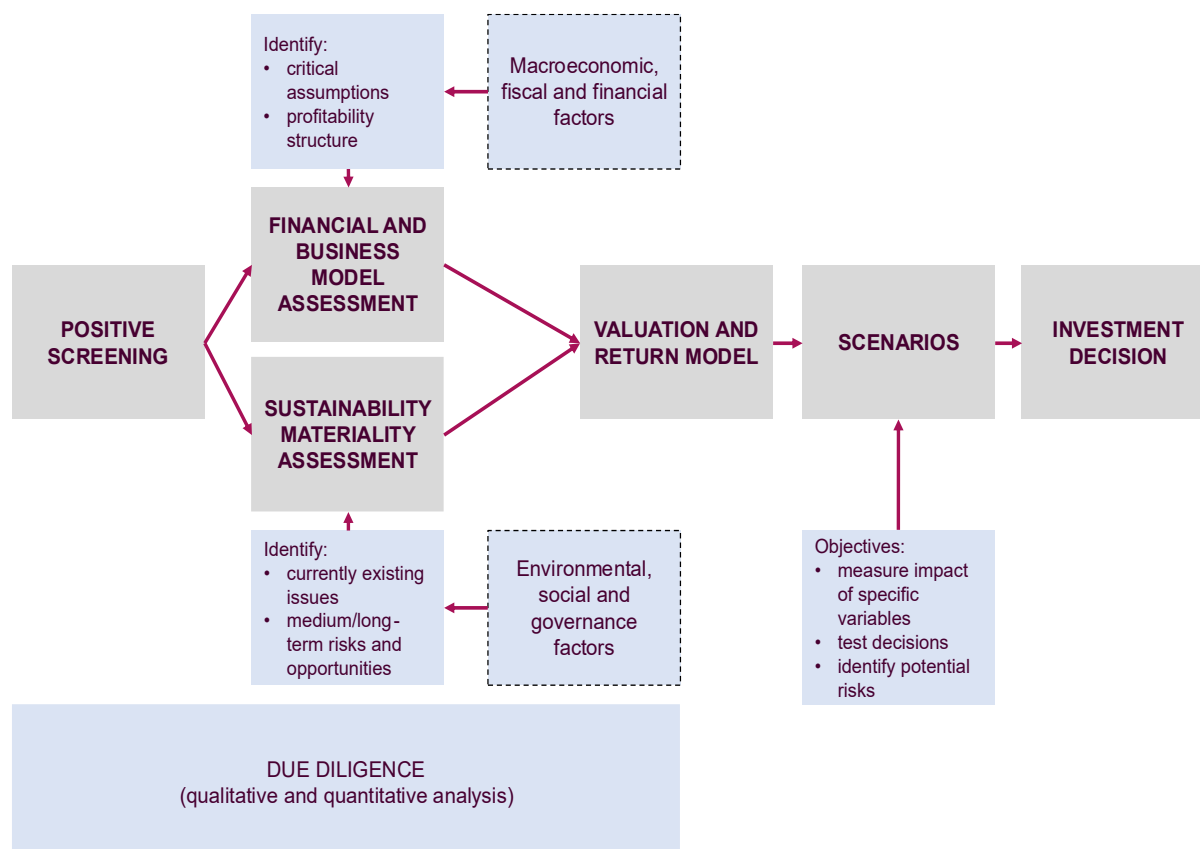
Para a aquisição de propriedades ou terrenos, o processo de due diligence é a forma privilegiada de identificar e avaliar a materialidade dos Riscos de Sustentabilidade para um determinado objetivo de investimento. O processo de due diligence deve abranger, no que respeita à sustentabilidade, conformidade legal, contaminação, segurança e saúde, eficiência de recursos e riscos relacionados com as alterações climáticas. A Empresa adota um procedimento específico de due diligence, ajustado ao investimento ou à operação prevista.

Para as propriedades operacionais existentes, o processo de identificação e avaliação periódica da materialidade dos Riscos de Sustentabilidade é feito através de um procedimento no âmbito de SHEMS que seja aplicável ao imóvel respetivo. São implementadas ações para reduzir/mitigar quaisquer riscos não aceitáveis através de iniciativas individuais de CAPEX e OPEX dos ativos.

Para a aquisição de empresas, o processo de due diligence deve também abranger as métricas de ESG, incluindo dados sobre os direitos sociais, laborais, e humanos e anti-corrupção e anti-suborno, que são integrados no respetivo procedimento de due diligence.

3.3. Etapa 3 - Determinação do impacto derivado dos Riscos de Sustentabilidade

Os impactos dos riscos materiais são determinados com base numa metodologia específica e incorporados na análise de viabilidade financeira aplicável a um determinado investimento, conforme detalhado no fluxograma abaixo:



3.4. Etapa 4 - Identificação de Impactos Adversos na Sustentabilidade

A SIERRA IG procura identificar, antecipar, prevenir e mitigar os impactos adversos reais e potenciais das operações de investimento previstas, propriedades em operação, projetos de desenvolvimento ou relações comerciais.

A metodologia sobre a identificação e priorização dos principais Impactos Adversos da Sustentabilidade varia de acordo com o ciclo de investimento relevante:

A. Potencial aquisição de sociedade

São avaliadas várias métricas de ESG, incluindo dados sobre questões sociais e de colaboradores, direitos humanos, ambiente, anti-corrupção e políticas anti-suborno e de governação.

B. Potencial aquisição de ativos

O processo de due diligence inclui, entre outros, dados sobre emissões de gases com efeito de estufa, consumo de energia e água e gestão de resíduos.

Após a aquisição, são implementadas iniciativas para mitigar os Impactos Adversos de Sustentabilidade acima mencionados através de CAPEX e/ou OPEX.

Nas oportunidades de investimento em sociedades/ativos em que colmatar o seu défice de desempenho em matéria de sustentabilidade face aos padrões da SIERRA IG implicaria um CAPEX excessivo (a ponto de reduzir a rentabilidade de um investimento para níveis inadequados), este facto deve ser especificamente abordado na recomendação de investimento.

C. Potencial desenvolvimento de um novo ativo imobiliário ou de uma iniciativa de re-desenvolvimento

Acautelando a adequada proporcionalidade do trabalho a realizar em função da dimensão e representatividade do ativo para o veículo de investimento em questão, deverá ser realizado um estudo preliminar de impacto de acordo com o procedimento estabelecido pela Empresa.

3.5. Etapa 5 - Processo de tomada de decisão

A Empresa assegurará que os processos de investimento incorporem riscos de sustentabilidade e impactos adversos, tanto de natureza qualitativa como quantitativa, quando aplicável, e que esse conhecimento seja apresentado aos decisores de investimento no âmbito de um amplo conjunto de informações, capacitando-os a agir em conformidade. O Conselho de Administração é responsável pela implementação de um programa de investimento responsável, tal como estabelecido por esta política e pelos processos e procedimentos internos acessórios, que será aplicável a todos os investimentos em veículos imobiliários, ativos ou sociedades.

3.6. Etapa 6 - Divulgação

Os requisitos atuais e emergentes decorrentes do SFDR serão incorporados nos materiais de divulgação, com especial atenção à clareza, compreensibilidade e acessibilidade das informações quando destinadas a investidores não profissionais.

Qualquer entidade que atue como comercializador dos organismos de investimento sob gestão da SIERRA IG deverá igualmente observar estes requisitos de divulgação de informações de sustentabilidade.

Os Riscos de Sustentabilidade e os principais Impactos Adversos da Sustentabilidade identificados no processo de due diligence relacionados com organismos de investimento imobiliário abertos serão apresentados de forma destacada e em local de fácil visualização nos documentos pré-contratuais, utilizando formatos gráficos quando apropriado (símbolos, cores de alerta, entre outros) para chamar a atenção dos investidores.

4. INTEGRAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE NA REMUNERAÇÃO DOS COLABORADORES

As regras de cumprimento das remunerações e o enfoque na sustentabilidade fazem parte da governação e conduta ética da SIERRA IG.

A SIERRA IG paga aos colaboradores uma combinação de remuneração fixa (salário e benefícios) e de remuneração variável. A remuneração variável dos colaboradores tem em conta critérios de desempenho, incluindo o cumprimento das políticas e procedimentos relevantes (incluindo os relacionados com o impacto dos Riscos de Sustentabilidade no processo de tomada de decisões de investimento).

A política de remuneração visa promover uma gestão de risco sólida e eficaz e desencorajar a tomada de riscos que excedam o perfil de risco das carteiras sob gestão. Os incentivos adequados são vitais para apoiar os objetivos de desempenho do investimento a longo prazo, no âmbito de uma cultura de risco adequada e da devida consideração dos impactos da sustentabilidade.

5. COMPROMISSOS ADICIONAIS

Para os organismos de investimento imobiliário abertos, a SIERRA IG poderá implementar requisitos adicionais, conforme a estratégia e a necessidade específica de cada organismo, tais como:

- Elaboração de relatórios de sustentabilidade (trimestrais/semestrais), disponibilizados publicamente às partes interessadas, contendo métricas detalhadas de desempenho ESG dos ativos sob gestão;
- Estabelecimento de um comité dedicado a avaliar periodicamente o desempenho ESG do organismo de investimento sob gestão;
- Inclusão de uma secção dedicada nos documentos pré-contratuais com a classificação SFDR do organismo de investimento e informação detalhada sobre como os riscos de sustentabilidade são integrados no processo de investimento;
- Divulgação anual das pontuações obtidas em caso de utilização de *benchmarks* reconhecidos para medir e comparar o desempenho ESG do organismo de investimento;

- Desenvolvimento de ações de *engagement* para promover práticas sustentáveis, com relatório anual de progresso;
- Compromisso de obtenção de certificações ambientais reconhecidas (LEED, BREEAM, etc.) para uma percentagem significativa dos ativos dos organismos de investimento sob gestão, com planos de melhoria para os restantes;
- Cálculo e divulgação da pegada carbónica dos organismos de investimento sob gestão, com definição de metas de redução alinhadas com o Acordo de Paris.

6. MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO CONTÍNUO

Esta Política será revista de dois em dois anos para avaliar as mudanças necessárias e prosseguir a melhoria contínua, a menos que seja necessário o cumprimento de nova legislação ou regulamentação, com especial atenção às exigências de comunicação com investidores não profissionais.

7. DEFINIÇÕES

Impactos Adversos da Sustentabilidade - significa efeitos negativos, materiais ou potencialmente materiais, de ou relacionados com decisões de investimento em fatores de sustentabilidade, tais como questões ambientais, sociais e de colaboradores, respeito pelos direitos humanos, anti-corrupção e anti-suborno

ESG - significa ambiental, social e governação

SFDR - significa Regulamento de Divulgação de Informação Financeira Sustentável, de acordo com o Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 (conforme alterado)

SHEMS - significa Sistema de Gestão de Segurança, Saúde e Ambiente de acordo com as normas ISO 14001 e 45001

Risco de Sustentabilidade - significa um evento ou condição ambiental, social ou de governação que, se ocorrer, poderá causar um impacto negativo material real ou potencial no valor do investimento

8. PADRÕES INTERNACIONAIS DE REFERÊNCIA

Diretrizes para a elaboração de relatórios de sustentabilidade do INREV

Questionário de Due Diligence do INREV (DDQ)

Protocolo GHG

Task force sobre Informações Financeiras Relacionadas com o Clima (TCFD)

ISO 14001 e ISO 45001

Iniciativa de objetivos com base científica

Pacto Global da ONU

Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

Princípios para um Investimento Responsável apoiado pela ONU (UN PRI)

Quadro do International Integrated Reporting Council (IIRC) sobre Relatórios Integrados

Normas de Relatórios da Global Reporting Initiative e Divulgação do Sector da Construção e Imobiliário (CRESD)