

## **DIVULGAÇÃO SFDR**

**INFORMAÇÃO EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE RELATIVAS  
À SOCIEDADE GESTORA NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE  
ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.**

(Artigo 3º, 4º e 5º do SFDR)

## Artigo 3.º

### Integração dos riscos de sustentabilidade<sup>1</sup> no processo de decisão de investimento e no aconselhamento ao investimento

Nos termos do artigo 3.º do Regulamento (UE) 2019/2088 (SFDR), a NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A. (adiante designada por **NORFIN**) integra os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de decisão de investimento, reconhecendo que acontecimentos ou condições de natureza ambiental, social ou de governo societário (ESG) podem ter um impacto negativo relevante no valor dos investimentos.

Durante o ano 2025, a **NORFIN** manteve estruturas de governo e controlo adequadas à gestão de risco, assegurando o cumprimento das suas responsabilidades perante investidores e demais partes interessadas, bem como a consideração sistemática dos fatores materiais que podem afetar o desempenho financeiro.

No âmbito da sua Estratégia ESG, consolidada durante o período de referência, a organização reforçou a integração dos riscos de sustentabilidade nos seus processos internos, promovendo uma abordagem mais estruturada, transversal e orientada para o longo prazo. Os riscos em matéria de sustentabilidade são integrados na matriz global de risco e avaliados, de forma consistente, com os restantes riscos relevantes.

### **Integração dos riscos de sustentabilidade no processo de investimento**

A consideração dos riscos de sustentabilidade é assegurada ao longo das diferentes fases do ciclo de investimento, nomeadamente:

- **Fase de análise e aquisição**

A **NORFIN** propõe ao investidor a adoção dos seguintes procedimentos:

- Realizar uma *ESG Due Diligence* para identificação de riscos e oportunidades ESG;
- Integrar o *Climate Risk Assessments* nos procedimentos de investimento, avaliando riscos físicos e de transição associados aos ativos;

- **Fase de decisão de investimento**

A **NORFIN** recomenda que o investidor considere:

- Integrar os resultados das análises ESG na avaliação global das oportunidades de investimento;
- Incluir os riscos de sustentabilidade no processo de decisão pelos órgãos competentes (incluindo o *Investment Committee*);

---

<sup>1</sup> De acordo com o SFDR, "risco em matéria de sustentabilidade" significa um acontecimento ou condição de natureza ambiental, social ou de governação (ESG) cuja ocorrência é suscetível de provocar um impacto negativo significativo, efetivo ou potencial, no valor do investimento.

- **Fase de gestão de ativos**

No âmbito da gestão, a **NORFIN** sugere ainda ao investidor:

- Monitorizar continuamente os riscos ESG ao nível dos ativos sob gestão;
- Integrar os critérios de sustentabilidade em planos de investimento (CapEx), operações e desenvolvimento de ativos.

Esta abordagem permite uma visão mais abrangente e integrada dos riscos, contribuindo para uma tomada de decisão mais informada e para a resiliência da carteira de investimentos.

Os riscos de sustentabilidade são integrados na matriz global de risco, sendo avaliados com base na sua probabilidade e impacto.

Sempre que aplicável, os resultados da análise de riscos ESG poderão ser considerados no âmbito do processo de investimento, podendo contribuir para a identificação de medidas de mitigação ou para a reavaliação das oportunidades, sem prejuízo da decisão final caber aos investidores.

A supervisão da integração dos riscos de sustentabilidade é assegurada através de uma estrutura de governação, designadamente:

- O *ESG Steering Committee*, responsável pela supervisão estratégica das matérias ESG. Este comité integra o CEO, o COO, a CPO, e representantes das áreas de Gestão de Risco, de Investimentos e de ESG;
- Quatro grupos de trabalho internos, focados nas áreas Ambiente, Social, Governance e Comunidades que apoiam a implementação da estratégia, desde 2024;
- A integração da equipa de ESG na área de *Business Excellence*, criada em 2025, para impulsionar a melhoria contínua, a eficiência operacional e a consistência em todas as atividades e promover a sustentabilidade a longo prazo;
- Articulação ativa com as funções de risco, investimento e compliance;
- Interação com o Conselho Fiscal no âmbito da apresentação da proposta de objetivos ESG para a política de remuneração.

Este modelo promove a consistência na aplicação das políticas e o alinhamento entre as diferentes áreas da organização.

A abordagem à integração dos riscos de sustentabilidade é suportada por um conjunto de políticas e procedimentos desenvolvidas na página 5 deste documento em resposta ao Artigo 4.º que estabelecem as orientações necessárias para a identificação, avaliação e mitigação dos riscos de sustentabilidade.

## **Evolução e melhoria contínua**

A Entidade tem vindo a desenvolver:

- Uma **estratégia de gestão de dados ESG**, permitindo melhorar a qualidade, consistência e rastreabilidade da informação;

- A integração progressiva de critérios ESG nos processos operacionais e de decisão;
- A capacitação interna, através de formação e desenvolvimento de competências ESG;

A Entidade continuará a reforçar os seus processos, acompanhando a evolução do enquadramento regulamentar e das melhores práticas de mercado, com vista a assegurar uma integração cada vez mais robusta dos riscos de sustentabilidade.

De salientar que, à data, a NORFIN não tem sob gestão organismos de investimento coletivo que promovam, entre outras, características ambientais ou sociais (produtos “Light Green”, previstos no artigo 8.º do SFDR), e também não tem sob gestão organismos de investimento coletivo com objetivos de investimentos sustentáveis (produtos “dark green”, a que se refere o artigo 9.º do SFDR).

## Artigo 4.º

### Declaração sobre os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade

**Interveniente no mercado financeiro: NORFIN** - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A (NIF 500963312)

**Período de reporte:** De 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2025.

#### Resumo

A **NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.** (adiante designada por **NORFIN**) iniciou a sua atividade autorizada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários em 30/09/1999 com o número de registo 268.

Nos termos do Regulamento SFDR (UE) 2019/2088 e na sua qualidade de gestor de fundos de investimento alternativo, a **NORFIN considera os principais impactos negativos das suas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade**, nos termos do artigo 4.º do referido regulamento.

A consideração destes impactos é assegurada através da integração de critérios ambientais, sociais e de governo societário (ESG) ao longo de todo o processo de investimento e gestão de ativos dos Fundos sob a sua gestão. Neste âmbito, a **NORFIN** tem vindo a desenvolver e implementar um conjunto políticas, procedimentos e iniciativas que permitem identificar, monitorizar e mitigar impactos adversos relevantes. A priorização dos impactos negativos baseia-se na materialidade, considerando o impacto de cada tema na organização e nas suas partes interessadas.

As principais políticas da **NORFIN** são:

- Política de investimento responsável do grupo (*Responsible Investment Policy* – Arrow Global Group)
- Política ESG – Sustentabilidade Ambiental, Social e de Governança
- Código de ética e de conduta
- Estrutura de gestão de risco
- Plano de prevenção de corrupção e infrações conexas
- Política de prevenção do branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo
- Política de proteção de dados
- Política de remuneração
- Código de conduta para fornecedores (definido e aprovado no final de 2025 a ser implementado em 2026).

O modelo de governo da empresa (detalhado no Artigo 3.º) permite a supervisão e gestão dos aspetos e riscos relacionados com a sustentabilidade.

As decisões de investimento podem, pela sua natureza, gerar impactos negativos sobre fatores de sustentabilidade, particularmente no setor imobiliário, sendo estes analisados e acompanhados no quadro da Estratégia ESG da **NORFIN**.

## Ambiente

Os investimentos sob gestão da Norfin podem estar associados a impactos ambientais negativos, nomeadamente:

- Emissões de gases com efeito de estufa decorrentes do consumo de energia durante a construção e operação de ativos;
- Utilização de recursos naturais, designadamente energia e água durante a construção e operação de ativos;
- Produção de resíduos e necessidade da sua adequada gestão durante a construção e operação de ativos;
- Potenciais efeitos sobre a biodiversidade e uso do solo associados à construção e operação de ativos.

A **NORFIN** monitoriza indicadores ambientais, incluindo consumo energético, emissões, consumo de água e gestão de resíduos, promovendo simultaneamente a eficiência energética, a melhoria do desempenho ambiental e a adoção de boas práticas na gestão de recursos, reduzindo os impactos negativos identificados.

## Social, Laboral e Direitos Humanos

As decisões de investimento podem ter impactos ao nível social, laboral e de direitos humanos incluindo:

- Condições de trabalho, bem como saúde e segurança dos trabalhadores;
- Cumprimento de normas laborais fundamentais;
- Inclusão e diversidade;
- Condições de trabalho, bem como saúde e segurança dos trabalhadores nas cadeias de valor associadas aos ativos — durante as fases de construção e ocupação — e potenciais incumprimentos de normas laborais fundamentais por parte de contratados e subcontratados, decorrentes da ausência ou insuficiência de salvaguardas nas cadeias de fornecimento.
- Relação com comunidades locais;
- Impactos indiretos em comunidades ou outras partes interessadas.

A **NORFIN** procura mitigar estes impactos através da adoção de práticas responsáveis na gestão de ativos, promovendo padrões adequados de qualidade, segurança, bem-estar e relacionamento com partes interessadas, bem como da integração de princípios e referências internacionais na sua atuação, incorporando critérios ESG nos processos de análise e decisão de investimento.

**Governance**

As atividades de investimento e gestão de ativos podem estar associadas a impactos adversos relacionados com práticas de governance, nomeadamente:

- Envolvimento em casos de corrupção e suborno em relações comerciais;
- Falta de transparência em processos do negócio;
- Práticas de governance inadequadas, incluindo falhas nos mecanismos de supervisão e controlo interno.

A **NORFIN** adota políticas e procedimentos internos orientados para a ética empresarial, incluindo mecanismos de controlo e prevenção, bem como a promoção de elevados padrões de integridade.

Estas práticas refletem o compromisso da **NORFIN** em gerir de forma responsável os seus investimentos, procurando reduzir potenciais impactos negativos e contribuir para uma maior sustentabilidade dos ativos sob gestão. De igual modo continuará a desenvolver os seus processos e metodologias, em linha com a evolução regulatória e com a crescente disponibilidade de dados, reforçando continuamente a identificação, monitorização e mitigação dos principais impactos negativos.

Em seguida apresentam-se os dois indicadores obrigatórios aplicáveis a investimentos em ativos imobiliários “Combustíveis fósseis” e “Eficiência Energética” de acordo com o Quadro 1 do Anexo I do Regulamento SFDR, bem como um indicador adicional “Emissão de Gases com Efeito de Estufa (GEE)” de acordo com o Quadro 2 do mesmo documento. Os indicadores são apresentados de forma agregada para a totalidade da carteira de ativos imobiliários sob gestão da **NORFIN**.

A Estratégia ESG da **NORFIN** visa a implementação de medidas orientadas para os aspetos materiais da sua atividade de gestão de ativos imobiliários, onde se incluem a Eficiência Energética e a Emissão de GEE. A melhoria do desempenho nestas áreas reflete-se nos indicadores PAI, motivo pelo qual foi também incluído o indicador adicional “Emissões de GEE” para efeitos de reporte.

### Indicadores obrigatórios aplicáveis a investimentos em ativos imobiliários

Indicador negativo de sustentabilidade	Métrica	Impacto ano 2025	Impacto ano 2024	Impacto ano 2023	Explicação	Ações tomadas e ações planejadas e metas definidas para o próximo período de referência	
Quadro 1							
Combustíveis fósseis (obrigatório)	Exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários	Parcela de investimentos em ativos imobiliários envolvidos na extração, armazenamento, transporte ou produção de combustíveis fósseis (% investimento)	0.0%	0.0%	0.0%	Nenhum dos fundos geridos pela NORFIN possui ativos onde sejam desenvolvidas atividades de extração, armazenamento ou transporte de combustíveis fósseis.	O investimento realizado é direcionado para tipologias de ativos que excluem atividades de extração, armazenamento ou transporte de combustíveis fósseis.
Eficiência energética (obrigatório)	Exposição a ativos imobiliários ineficientes em termos energéticos	Parcela de investimentos em ativos imobiliários ineficientes em termos energéticos (Classe energética C ou inferior) (% investimento)	2.7%	2.9%	11.7%	Entre 2023 e 2025 a carteira de ativos alterou-se, traduzindo-se em diferenças ao nível dos ativos considerados no cálculo do indicador. Por este motivo os dados não são totalmente comparáveis.  Considerando a carteira global de ativos existente em cada um dos anos, houve uma redução dos investimentos em ativos ineficientes em -0.2 p.p. entre 2024 e 2025.	Manter as ações previstas na Estratégia ESG da Norfin relativas a: <ul style="list-style-type: none"> <li>realização de <i>ESG Due Diligence</i> e <i>Climate Risk Assessment</i> na fase de investimento.</li> <li>implementação de medidas de redução de carbono de forma a garantir uma maior eficiência energética dos ativos.</li> <li>aposta nas certificações de construção sustentável de edifícios para desenvolver projetos imobiliários alinhados com boas práticas de eficiência energética.</li> </ul>

Indicador negativo de sustentabilidade		Métrica	Impacto ano 2025	Impacto ano 2024	Impacto ano 2023	Explicação	Ações tomadas e ações planeadas e metas definidas para o próximo período de referência
Quadro 2							
Emissões de Gases com Efeito de Estufa (adicional)	Emissões de GEE	Peso de emissões de GEE geradas por ativos imobiliários (tCO <sub>2</sub> )	2,260 tCO <sub>2</sub>	3,381 tCO <sub>2</sub>	ND	<p>Emissões de âmbito 1 e 2 dos ativos.</p> <p>Entre 2023 e 2025 a carteira de ativos alterou-se traduzindo-se em diferenças ao nível dos ativos considerados no cálculo do indicador. Por este motivo os dados não são totalmente comparáveis.</p> <p>Considerando a carteira global de ativos existente em cada um dos anos, houve uma redução das emissões de GEE geradas por ativos imobiliários de 33.16% entre 2024 e 2025.</p>	<p>Manter as ações previstas na Estratégia ESG da Norfin relativas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>realização de <i>ESG Due Diligence</i> e <i>Climate Risk Assessment</i> na fase de investimento.</li> <li>implementação de medidas de redução de carbono de forma a garantir uma redução das Emissões de GEE.</li> <li>aposta nas certificações de construção sustentável de edifícios para desenvolver projetos imobiliários alinhados com boas práticas de redução de emissões e carbono incorporado.</li> </ul>

Notas sobre metodologia de cálculo:

A cobertura dos dados corresponde ao total do valor da carteira gerida pela **NORFIN**.

Para o cálculo dos PAI de 2025 foram incluídos os ativos pertencentes aos Fundos: Arrábida – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada S.A., Ilustre e Perfeito – SIC Imobiliária Fechada, S.A., Multiusos Oriente – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, Trindade – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, Vilamoura Lusotur - SIC, Imobiliária Fechada, S.A., Guebar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e Categoria Elementar - SIC Imobiliária Fechada SA.

Face ao ano anterior, ocorreram as seguintes alterações ao nível da carteira da NORFIN:

- Os seguintes Fundos sob gestão da NORFIN no ano 2024, saíram da carteira: Fundo de Investimento Imobiliário Fechado BeiraFundo, Ibéria – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.
- O Fundo Categoria Elementar - SIC Imobiliária Fechada SA. entrou para a carteira da NORFIN em 2025.

Os indicadores são calculados com base no valor dos ativos imobiliários sob gestão, conforme refletido nas avaliações mais recentes disponíveis, assegurando consistência entre períodos de reporte.

Indicador de Eficiência Energética e Emissões de Gases com Efeito de Estufa: Os dados foram obtidos através dos Certificados Energéticos dos Edifícios e de Pré-certificados Energéticos (no caso de edifícios em construção), excluindo os ativos isentos (num total de 13 ativos). Foram considerados os ativos que dispõem de certificado energético, assim subsistem limitações associadas à existência de ativos sem certificado energético.

Para o valor dos ativos usado no cálculo do indicador de Eficiência Energética foi considerada a avaliação final de 2024 e de 2025, de acordo com os dados reportados pela CMVM, consoante o ano de reporte seja 2024 e 2025, respetivamente.

### **Políticas de envolvimento**

Dada a natureza da sua atividade, a **NORFIN** privilegia uma abordagem de envolvimento próxima e contínua com os principais intervenientes na cadeia de valor dos ativos imobiliários, incluindo operadores, prestadores de serviços, empreiteiros, subcontratados, arrendatários e outros parceiros relevantes.

As políticas de envolvimento incluem:

- Integração de critérios ESG na gestão de ativos imobiliários, promovendo a incorporação de requisitos ambientais, sociais e de governança nos contratos de prestação de serviços durante o Design e Construção de ativos.
- Definição em 2025 do Código de conduta para fornecedores, em adoção em 2026, incentivando ao cumprimento de boas práticas sociais e laborais, incluindo condições de trabalho adequadas, saúde e segurança e respeito pelos direitos humanos na cadeia de fornecimento;
- Interação regular com gestores de ativos e prestadores de serviços, com vista à melhoria do desempenho ambiental (ex.: eficiência energética, consumo de água, gestão de resíduos) e ao cumprimento de boas práticas operacionais;
- Sensibilização dos ocupantes para práticas mais sustentáveis, nomeadamente ao nível da utilização eficiente de recursos e gestão de impactos ambientais;
- Promoção de elevados padrões éticos e de governança, incluindo a prevenção de práticas de corrupção e suborno nas relações com parceiros e fornecedores.

A **NORFIN** compromete-se a reforçar continuamente as suas práticas de envolvimento e os seus processos de monitorização e reporte acompanhando a evolução das melhores práticas do setor imobiliário e promovendo uma maior integração de critérios ESG nas decisões de investimento e gestão de ativos.

## Artigo 5.º

### Integração dos riscos em matéria de sustentabilidade na política de remuneração

Nos termos do artigo 5.º do Regulamento (UE) 2019/2088 (SFDR), a **NORFIN** assegura que a sua Política de Remuneração é consistente com a integração dos riscos de sustentabilidade e com a promoção de uma gestão prudente e eficaz dos riscos.

A Política de Remuneração encontra-se estruturada, de forma a promover uma gestão sólida e efetiva dos riscos, garantindo que os sistemas de incentivos não encorajam a assunção de riscos excessivos, incluindo riscos relacionados com fatores ambientais, sociais e de governo societário (ESG). A remuneração variável encontra-se assim associada ao desempenho ajustado ao risco, integrando uma perspetiva de longo prazo, alinhada com os interesses dos investidores e da própria organização.

Na sequência da revisão efetuada à Política de Remuneração, e em linha com a evolução da Estratégia ESG, foi reforçada a **integração de critérios de sustentabilidade na avaliação do desempenho**, incluindo a consideração de fatores ESG na determinação da componente variável da remuneração, designadamente ao nível do Conselho de Administração e das funções de controlo.

Neste contexto, a componente variável da remuneração baseia-se numa combinação de critérios financeiros e não financeiros, incluindo indicadores de sustentabilidade, integrados quer nos indicadores de desempenho do negócio (Business KPIs), quer nos indicadores individuais de desempenho.

Os critérios ESG considerados na política revista no final do ano 2025 incluem, nomeadamente, objetivos relacionados com a implementação da estratégia ESG, o alinhamento com princípios e referências europeias relevantes (incluindo aspetos associados à Taxonomia da União Europeia), bem como iniciativas em matéria de reporte de sustentabilidade e gestão responsável, ao longo da cadeia de valor (Código de conduta de fornecedores).

A política de remuneração é definida sob proposta do Conselho Fiscal e parecer do Compliance, e supervisionada pelo Comité de Remunerações, assegurando a adequada integração dos riscos de sustentabilidade e o alinhamento com os interesses de longo prazo da Entidade e dos investidores.

Neste contexto, a Política de Remuneração constitui um instrumento fundamental para alinhar o comportamento dos colaboradores e dos órgãos de gestão com os objetivos estratégicos da Entidade, em matéria de sustentabilidade, contribuindo para a implementação efetiva da estratégia ESG e para a mitigação dos riscos de sustentabilidade identificados.

Adicionalmente, a **NORFIN** promove um modelo de remuneração que incentiva:

- a criação de valor sustentável a longo prazo;
- a integração consistente de critérios ESG nas decisões de investimento e gestão de ativos;
- o cumprimento de elevados padrões de ética, integridade e responsabilidade;

Assim, a **NORFIN** continuará a desenvolver e a aperfeiçoar a integração de fatores de sustentabilidade na sua Política de Remuneração, acompanhando a evolução das melhores práticas de mercado e os requisitos regulamentares aplicáveis, assegurando uma maior ligação entre desempenho ESG e incentivos atribuídos.

## Evolução do enquadramento SFRD (SFDR2.0)

O enquadramento regulamentar associado ao Regulamento (UE) 2019/2088 (SFDR) encontra-se atualmente em revisão ao nível europeu, no âmbito do processo informalmente designado como “SFDR 2.0”, com o objetivo de reforçar a clareza, comparabilidade e coerência das divulgações em matéria de sustentabilidade e mitigar riscos de *greenwashing*.

Neste contexto, prevê-se a introdução de ajustamentos relevantes, nomeadamente ao nível da classificação de produtos financeiros, da harmonização de conceitos relacionados com investimentos sustentáveis e do reforço dos requisitos de reporte, incluindo no que respeita aos principais impactos negativos (PAI).

Embora, à data, a **NORFIN** não disponha de Organismos de Investimento Coletivo classificados nos termos dos artigos 8.º e 9.º do SFDR, a evolução do enquadramento regulamentar poderá ter impacto na forma como os produtos são categorizados e divulgados, bem como nos requisitos de transparência associados à gestão de ativos imobiliários.

A **NORFIN** acompanha de forma contínua a evolução regulatória nesta matéria, tendo iniciado um conjunto de iniciativas destinadas a reforçar a sua preparação para as futuras alterações, incluindo:

- o desenvolvimento e melhoria contínua dos sistemas de recolha e tratamento de dados ESG;
- o aperfeiçoamento das metodologias de avaliação e monitorização de riscos e impactos de sustentabilidade ao nível dos ativos;
- a revisão e atualização das políticas e procedimentos internos relevantes;
- o reforço das competências internas em matéria de sustentabilidade e reporte regulamentar.

A organização compromete-se a adaptar a sua abordagem e os seus processos às futuras exigências regulamentares, assegurando a continuidade do alinhamento com as melhores práticas de mercado e o cumprimento dos requisitos aplicáveis, contribuindo para uma maior transparência e robustez na divulgação de informação em matéria de sustentabilidade.