



Política ESG da LX Capital Investimentos

Esta Política tem por objetivo fortalecer os compromissos da LX Capital com o desenvolvimento sustentável, estabelecendo princípios e diretrizes orientadores para o exercício das nossas atividades, no âmbito dos investimentos, operações e de gestão do relacionamento com todas as partes interessadas.

Incorporamos os fatores ESG nas nossas tomadas de decisão de investimento e práticas de gestão, em todas as fases do ciclo de desenvolvimentos dos Projetos, desde a *due diligence* das aquisições e negociação dos investimentos, passando pelo desenvolvimento dos projetos de arquitetura e engenharias, a preparação das obras, a construção dos edifícios, até à entrega das habitações.

Estamos comprometidos a seguir, nas nossas estratégias e operações, princípios universais nas áreas de direitos humanos, meio-ambiente e combate à corrupção, alinhando as nossas atividades de investimento com os interesses mais amplos da sociedade.

Acreditamos que a gestão eficiente da energia e da água, a promoção da saúde, do bem-estar e de práticas sustentáveis ajudam a preservar o meio ambiente para as gerações futuras, e a aumentar o valor financeiro e a resiliência dos ativos que desenvolvemos.

Os objetivos gerais desta Política são os seguintes:

- Introduzir a sustentabilidade na estratégia de negócio da LX Capital e, principalmente, nas decisões de gestão de investimentos e das operações;
- Colocar a LX Capital como referência em matéria de sustentabilidade no imobiliário residencial e contribuir desta forma para a sua credibilidade e boa reputação;

Ambiente

Os edifícios são responsáveis por 28% de todas as emissões globais de carbono.

As indústrias de construção civil são responsáveis por quase 40%.

A produção de cimento e de aço representa, cada uma, cerca de 5%.

Os resíduos de construção e demolição dos edifícios representam cerca de um terço do total de resíduos produzidos na União Europeia¹

O promotor imobiliário assume uma importante responsabilidade na construção de uma sociedade ambientalmente mais sustentável. A consciência quanto à eficiência e ao nível de sustentabilidade dos edifícios tem de ser vista como uma obrigação natural do Promotor para prolongar e aumentar a eficiência dos edifícios e melhorar os seus níveis de conforto, com benefícios para a saúde.

Esta preocupação não pode estar limitada aos edifícios de serviços, equipamentos e comerciais. Os edifícios residenciais assumem também uma fatia importante do problema, com tendência a aumentar com cada vez mais pessoas a trabalhar de forma remota, necessitando de ter melhores condições nas suas habitações, aumentando o consumo de energia. O aquecimento global, por sua vez, leva a que em Portugal cada vez mais habitações estejam equipadas com sistemas de arrefecimento que são utilizados cada vez mais tempo.

Por outro lado, a concentração cada vez maior de pessoas nos grandes centros urbanos, coloca uma pressão crescente nas cidades potenciando o efeito ilha de calor, sem

¹ Segundo The Economist



corredores de ventilação, zonas de sombra e vegetação. Lisboa, particularmente, é uma das cidades europeias mais quentes da União Europeia (UE) pelo que o Promotor tem também a obrigação de prever ambientes verdes e arejados nos seus projetos como forma de ajudar no combate ao aquecimento e poluição nas cidades.

O contributo da LX Capital neste sentido, parte antes de mais, na decisão de privilegiarmos o investimento e o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana no centro das cidades, sem prejuízo de avaliar todas as intervenções necessárias e compreender se, em termos de impactos ambientais, compensa reabilitar ou efetuar uma nova construção. Com esta opção, promovemos a redução da pegada de carbono através (i) da recuperação/transformação de edifícios doentes e ineficientes, (ii) da redução dos materiais de construção utilizados, proporcionada pelo aproveitamento de estruturas existentes, (iii) do reaproveitamento e reciclagem de materiais das demolições e (iv) da promoção de habitação no centro da cidade, próximo dos locais de trabalho e/ou com acesso a meios de transportes públicos e eficientes, reduzindo as deslocações casa-trabalho e a utilização do automóvel individual.

Para além deste aspeto estratégico, incorporamos as práticas de eficiência ambiental nos nossos empreendimentos, desde o cumprimento de todas as determinações da legislação ambiental, até ao uso e consumo dos recursos naturais de maneira o mais sustentável possível.

No desenvolvimento dos projetos incluímos soluções que visam melhorias na gestão de resíduos e consumo de recursos energéticos, iniciando esforços para construir edifícios residenciais NZEB (*nearly zero energy building*), que podem chegar a gerar mais energia do que aquela que consomem, com o objetivo de alinhar com a legislação dos novos edifícios públicos e comerciais, que obriga a que sejam NZEB a partir de 2027.

Para tal, ao nível da dimensão Ambiental, estabelecemos as seguintes diretrizes:

- Cumprir todas as obrigações legais ambientais;
- Desenvolver esforços para obter certificação ambiental e energética (LEED, BREEAM ou outra) em todos os edifícios que promovemos;
- Certificar os nossos empreendimentos com a certificação AQUA+ que visa a utilização eficiente dos recursos hídricos;
- Privilegiar soluções tecnológicas, de arquitetura e de técnicas de construção, que proporcionem o uso mais eficiente de recursos naturais;
- Promover a eficiência no consumo de recursos naturais, como energia e água, nomeadamente durante a construção dos empreendimentos;
- Selecionar fornecedores e prestadores de serviço com base em critérios de sustentabilidade alinhados aos princípios desta Política, nomeadamente a exigência de certificação ambiental dos empreiteiros;
- Implementar a economia circular, prolongando a vida útil dos materiais, através de (i) demolições seletivas que permitam o reaproveitamento de materiais para reutilização e (ii) priorização à utilização de materiais reciclados;
- Incorporação de soluções energeticamente eficientes, nomeadamente:
 - i. instalação de equipamentos eficientes;
 - ii. certificação energética com classe superior a A;
 - iii. opção por soluções naturais de refrigeração e circulação de ar;
 - iv. implantação dos edifícios com base na exposição solar eficiente;
- Desenhos focados na qualidade dos espaços exteriores e com soluções de ocupação flexíveis de utilização das divisões, que permitem a adaptação a vários usos e a flexibilidade geracional;
- Habitações preparadas para a realidade do trabalho à distância;
- Incorporação de soluções verdes nos empreendimentos, como jardins comuns, hortas comunitárias ou jardins aromáticos;



- Avaliar a situação dos terrenos e o impacto ambiental dos projetos, em particular em zonas de risco ambiental como leitos de cheia ou terrenos com histórico industrial;

Social

O mercado imobiliário é um componente integrante de cidades e comunidades, desenvolvendo produtos que são utilizados por uma grande gama de utilizadores. Sendo os imóveis essenciais para a saúde económica de uma região e para a produtividade de todos os que a utilizam, o mercado imobiliário tem um impacto social profundo nas comunidades onde se insere.

Neste sentido, entendemos que somos parte ativa e importante da cidade, pelo que devemos contribuir para a sua requalificação, para a tornar mais acessível e inclusiva e, genericamente, um melhor local para habitar.

A saúde e bem-estar incorpora as nossas referências na seleção dos projetos e no desenvolvimento da arquitetura e soluções técnicas, com vista a construir edifícios que promovam o bem-estar e uma vida com saúde. Foi neste sentido que iniciámos a certificação WELL dos nossos projetos.

A certificação WELL inclui as pessoas como peça central, baseando-se na verificação dos impactos dos empreendimentos nos seus ocupantes, permitindo que os espaços sejam projetados de forma a promover a saúde e bem-estar.

O WELL possui uma abordagem holística sobre elementos do ambiente construído através de sete conceitos: Ar, Água, Nutrição, Iluminação, Fitness, Conforto e Mente.

A WELL verifica e certifica mais de 100 características do empreendimento, distribuídas por 10 áreas principais. Cada uma aborda a conceção e o funcionamento de edifícios, e a forma como estes têm impacto e influenciam o comportamento humano relacionado com a saúde e o bem-estar.

Como forma de apoiar as comunidades e o bom relacionamento com as partes mais impactadas pelos nossos projetos, mantemos uma estratégia de aproximação com o público em torno dos nossos empreendimentos, desenvolvendo um relacionamento próximo, além de cumprirmos com toda a legislação em vigor.

As seguintes diretrizes sociais deverão ser seguidas no desenvolvimento dos nossos projetos e nas nossas acções de gestão:

- Nas relações com todas as pessoas, respeitar os direitos humanos, a inclusão, diversidade, saúde mental e as normas da legislação no trabalho;
- Não tolerar, qualquer tipo de violação de princípios éticos, integridade e não discriminação, na empresa e nos seus fornecedores;
- Assegurar nas obras dos nossos empreendimentos, um ambiente de trabalho salubre e protegido, cumprindo as normas relativas a saúde e segurança de todos;
- Prevenir os impactos adversos potenciais dos nossos empreendimentos nas comunidades, atuando com precaução para reduzir as externalidades geradas pelos Projetos que possam comprometer o bem-estar;
- Informar e comunicar, junto da população próxima dos nossos empreendimentos, sobre os projetos a desenvolver e sobre os eventuais impactos adversos e condicionantes provocadas pelo desenvolvimento dos empreendimentos;
- Fomentar a requalificação da cidade através de promoção e apoio à intervenção de arte pública e urbana;
- Encorajar os nossos clientes, moradores dos nossos empreendimentos, a seguirem práticas sustentáveis e saudáveis;
- Obter o certificado WELL em todos os nossos empreendimentos.



Governança

O pilar do nosso Governo Corporativo é o alinhamento com as boas práticas do mercado, nomeadamente os Princípios do Pacto Global das Nações Unidas e as diretrizes PRI (*Principles for Responsible Investment*)², para garantir um comportamento diligente, transparente e responsável junto dos nossos acionistas, colaboradores, clientes e terceiros envolvidos na nossa atividade.

No sentido de ajudar a assegurar uma avaliação criteriosa, suportada e isenta, a Administração é assessorada por um Conselho Estratégico, nas matérias relativas a:

- i. decisões estratégicas;
- ii. decisões de investimento;
- iii. governo societário;
- iv. sustentabilidade em todas as suas dimensões
- v. *compliance*.

O Conselho é formado por 3 (três) membros efetivos e independentes, eleitos pela Assembleia Geral.

Mantemos o funcionamento de um sistema de *compliance* através da contratação de entidade externa que verificar as condições de aceitação dos nossos clientes e dos nossos investidores.

A Administração obriga-se a manter actual e a divulgar informação económica, financeira e corporativa relevante e de qualidade para os sócios, investidores e restantes grupos de interesse, orientando-se pelos seguintes princípios gerais:

- Maximização da informação divulgada e difundida para os sócios e investidores;
- Transparência, objetividade, veracidade, oportunidade e simetria da informação;
- Orientar-se, dentro do possível e razoável, pela legislação das empresas cotadas;
- Cumprir as normas de governo corporativo.

Os resultados dos projetos e as demonstrações financeiras da companhia são divulgados periodicamente aos sócios através do envio de relatórios, e os resultados dos projetos são controlados por entidade externa. Para além disso, existe um canal direto entre o CEO e os investidores.

Nesse sentido, a divulgação da informação deve ser facilitada, pelo que a Administração se obriga a manter actualizada na página internet da Sociedade, como principal canal de informação genérica, e a manter uma comunicação periódica direta com os sócios e com os investidores através do envio de relatórios - mensais para os sócios e trimestrais para os investidores - e através de contato direto do CEO.

Objectivos, diretrizes e compromissos relacionados à Governança:

- Colocar a LX Capital como referência em matéria de sustentabilidade no imobiliário residencial e contribuir desta forma para a sua credibilidade e boa reputação;
- Até 2025 ter implementado um sistema de taxonomia, através de uma contabilidade dedicada à sustentabilidade;
- Produzir anualmente reporte de informação não financeira, em matérias ambientais e sociais;
- Avaliar o risco de sustentabilidade e de cumprimento de normas ESG nos processos de investimento através da implementação de uma ESG *Due Diligence*, verificando aspetos ambientais, arqueológicos, patrimoniais e sociais.

² O PRI é o principal defensor mundial do investimento responsável, e tem como objectivo que empresas compreendam as implicações de investimento de fatores ambientais, sociais e de governança (ESG), e apoiar sua rede internacional de signatários de investidores na incorporação desses fatores nas decisões de investimento e propriedade. Os seis Princípios para o Investimento Responsável oferecem um menu de ações possíveis para incorporar questões ESG na prática de investimento.