



Signatory of:

Net Zero
Asset Managers
Initiative

A proud participant of:

Caixa Geral de Depósitos S.A.,
registada junto do Banco de Portugal sob o n.º35

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A seleção de imóveis deste Fundo enquadra-se numa lógica de avaliação fundamental, com tradução numa expectativa de retorno ajustado por risco positiva, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora. No processo de avaliação dos imóveis são incorporados fatores de sustentabilidade em paralelo com a incorporação de fatores de análise financeira tradicionais.

A Sociedade Gestora acredita que a adoção de um modelo de Investimento Socialmente Responsável melhora a compreensão dos riscos e das oportunidades que existem na carteira de investimento, ao mesmo tempo que robustece o perfil ambiental, social e de melhores práticas de governo societário da mesma.

Com esta atuação a Sociedade Gestora está, simultaneamente, a salvaguardar preocupações com o desenvolvimento sustentável e a potenciar a geração de rendibilidades sustentáveis no longo prazo que vão ao encontro do melhor interesse dos seus Clientes.

A abordagem a seguir na seleção dos ativos alvo de investimento passa por uma estratégia que, ao longo do ciclo de vida do Fundo, em paralelo com a abordagem de Envolvimento da Sociedade Gestora com os emitentes, articula as seguintes dimensões ESG ("*Environmental, Social and Governance*"):

- **Exclusão:** não serão consideradas como arrendatários entidades cuja atividade principal seja desenvolvida em setores considerados socialmente controversos (nomeadamente armamento não convencional, extração de carvão, jogo e tabaco);

Adicionalmente, na seleção de ativos serão consideradas também as exclusões consagradas no n.º 1 do artigo 12º do Regulamento (UE) 2020/1818, preconizando-se, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, um nível de exposição máximo de 20% do ativo total do Fundo, a ativos imobiliários, cujos arrendatários desenvolvem atividades que, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, não se enquadram nos critérios quantitativos definidos para os *EU Paris Aligned Benchmarks*.¹;

- **Best-in-Class:** serão privilegiados imóveis com um rating ESG mais elevado, indicador do esforço desenvolvido em torno das dimensões ambiental, social e de governo societário da sustentabilidade, avaliados de acordo com a metodologia descrita no Anexo ao Documento Único do OIC.

Assim, a metodologia de avaliação em matéria de ESG utilizada pela Sociedade Gestora na gestão deste OIC assenta nos seguintes pilares:

¹ De acordo com o exposto nas alíneas a), b) e c) do supracitado artigo n.º 1 do artigo 12º do Regulamento (UE) 2020/1818.



- Ambiental, com a avaliação dos imóveis em matérias de transição energética e aumento da produção de energia limpa, do uso sustentável e proteção de recursos hídricos e marinhos, aumento da eficiência energética ou redução das emissões de gases com efeito de estufa;
- Social, onde os temas avaliados dizem respeito à saúde e bem-estar, e a comunidades sustentáveis;
- Governo Societário, com uma avaliação da qualidade do governo societário da Sociedade Gestora, do seu comportamento corporativo e da avaliação dos stakeholders relevantes;

A metodologia descrita é incorporada no Rating de Sustentabilidade da Sociedade Gestora, que reflete um score que oscila entre 0 e 10.

Sem prejuízo de orientações específicas, o OIC respeitará os seguintes limites:

- A carteira de imóveis será constituída no mínimo, por 85% de ativos imobiliários com Rating de Sustentabilidade;
- A carteira de imóveis apresentará um Rating de Sustentabilidade médio ponderado mínimo de 5;
- Não serão realizados investimentos em imóveis com um rating ESG, cujo plano de negócio projete um score igual ou inferior a 6;

Em paralelo, o Fundo investirá em imóveis, numa exposição não inferior a 25% do ativo total do OIC, que de acordo com a análise da Sociedade Gestora promovem características ambientais / sociais, de acordo com a abordagem detalhada nos documentos pré-contratuais e na seção específica das “Informações relacionadas com a Sustentabilidade” e “Metodologias para Monitorização das Características Ambientais ou Sociais”.