



METODOLOGIAS PARA MONITORIZAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS OU SOCIAIS

De acordo com o exposto na [Política de Investimento Socialmente Responsável](#) e na [Declaração sobre as Políticas de Diligência Devida](#) da Sociedade Gestora, a abordagem a seguir em matéria de sustentabilidade na seleção e monitorização dos ativos alvo de investimento para este Fundo, passa por uma estratégia que, de forma contínua, articula em paralelo com o Envolvimento, as duas dimensões de ESG (“*Environmental, Social and Governance*”):


- **Exclusão:** Para a concretização da filtragem explicitada no ponto anterior, a Sociedade Gestora procede a uma avaliação dos arrendatários dos diferentes ativos imobiliários considerados como passíveis de investimento, recorrendo à informação disponibilizada pelos mesmos e a diferentes fontes de informação financeira;
- **Best-in-Class:** Sem prejuízo de análises complementares, a avaliação dos ativos imobiliários considera diferentes dimensões da sustentabilidade, de acordo com a metodologia e níveis de rating utilizados pela Sociedade Gestora, recorrendo a informação não financeira prestada pelas entidades arrendatárias dos imóveis em que o OIC investe, ou recolhida pela Sociedade Gestora, quer em fontes públicas, quer em informação disponibilizada por entidades especializadas¹ em análises ESG, nomeadamente um consultor especializado nesta temática, cujos serviços a Sociedade Gestora contratualizou, para complementar a sua análise fundamental de imóveis.

A supracitada metodologia de análise assenta nas seguintes dimensões:

- **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;

Para cada uma das dimensões de análise mencionadas, é selecionado um conjunto de temáticas e *Key Issues* a avaliar em cada imóvel. Por forma a chegar à avaliação final de cada imóvel (*score* que oscila entre 0 e 10), é determinada uma média das diferentes pontuações de cada imóvel, nas

¹ Para informação mais detalhada sobre “Fontes e Tratamento de Dados” e “Limitações da Metodologia e dos Dados” relativos a esta matéria, deverá consultar as “Informações relacionadas com a sustentabilidade” disponíveis na página web dedicada ao OIC, no sítio da internet da Entidade Gestora.



métricas de avaliação das seguintes temáticas e *Key Issues* agregadores detalhados no Anexo específico de informação de sustentabilidade que consta dos documentos pré-contratuais do Fundo.

A ponderação do *score* de cada imóvel no património do OIC traduz-se num *score* e avaliação global da carteira segundo o *Rating* Imobiliário de Sustentabilidade da Sociedade Gestora², sendo enquadrada por um *score* que oscila entre 0 e 10.


Adicionalmente, e de forma genérica, os indicadores abaixo referidos relativos à sustentabilidade sinalizam se o imóvel analisado respeita todos os critérios para ser considerado elegível para os propósitos do Fundo no que se refere à temática da sustentabilidade, de acordo com a legislação aplicável e com os três pilares de sustentabilidade: boas práticas de governo societário, não causar danos significativos e contribuição positiva para um impacto ambiental ou objetivo social. Assim:

- Investimentos que promovem características de sustentabilidade ambiental ou social – Para os cálculos de elegibilidade de cada imóvel como promovendo características ambientais e/ou sociais, são considerados imóveis que, de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora, respeitam todos os critérios para ser considerado sustentável de acordo com os três pilares de sustentabilidade definidos no Artigo 2 (17) da legislação SFDR³. Neste contexto, são considerados imóveis aos quais a Sociedade Gestora reconheça pelo menos uma das seguintes características:
 - Rating ESG Imobiliário igual ou superior a 6 na escala 0-10;
 - Pré-avaliação por uma entidade especializada no setor imobiliário, do potencial de avaliação do ativo de acordo com a certificação BREEAM⁴, ou equivalente, num nível igual ou superior a *very good*;
 - Certificado energético A ou A+;
 - Alinhamento com a taxonomia ambiental de acordo com os requisitos definidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486. Neste contexto, o investimento sustentável será realizado, preferencialmente, em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para pelo menos um dos objetivos ambientais «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas», de acordo com os requisitos definidos nos supracitados Regulamentos, para a atividade económica exercida pelo Fundo - "Aquisição e Propriedade de Edifícios".

² De acordo com o explicitado na Política de Investimento Socialmente Responsável da Sociedade Gestora, disponível no site.

³ «Investimento sustentável», um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo de natureza ambiental, tal como medido, por exemplo, pelos indicadores fundamentais da eficiência dos recursos em matéria de utilização de energia, de energias renováveis, de matérias-primas, da água e dos solos, de produção de resíduos e de emissões de gases com efeito de estufa, ou do impacto na biodiversidade e na economia circular, ou um investimento numa atividade económica que contribui para um objetivo de natureza social, em particular um investimento que contribui para combater as desigualdades ou que promove a coesão social, a integração social e as relações laborais, ou um investimento em capital humano ou em comunidades económica ou socialmente desfavorecidas, desde que tais investimentos não prejudiquem significativamente nenhum desses objetivos e desde que as empresas beneficiárias do investimento empreguem práticas de boa governação, em particular no que diz respeito a estruturas de gestão, relações laborais e práticas de remuneração do pessoal sãs e ao cumprimento das obrigações fiscais.

⁴ BREEAM – Referência Internacional de certificação de ativos imobiliários, desenvolvida pela organização UK BRE Global em 1990, o BREEAM foi o primeiro sistema de avaliação da sustentabilidade na construção a oferecer um selo ambiental para edifícios, flexível o suficiente para ser aplicável a qualquer tipo de construção, tanto do sector terciário como residencial. Este sistema é atualmente um dos sistemas de maior renome e amplamente difundido internacionalmente, contando com mais de 592.900 edifícios certificados em mais de 80 países.



De acordo com a metodologia seguida, os imóveis que a Sociedade Gestora arrende a arrendatários que desenvolvam atividades na esfera de combustíveis fósseis, serão excluídos do cálculo do indicador, uma vez que de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora, não respeitam o critério das suas atividades não causarem danos significativos e/ou não cumprirem com as salvaguardas mínimas de compromissos sociais ou ambientais.

Adicionalmente, não serão considerados imóveis com arrendatários, cuja atividade, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, não se enquadre nos critérios quantitativos de exclusão definidos para os *EU Climate Transition Benchmarks*⁵.

- Investimentos Alinhados com Taxonomia – Para os cálculos de elegibilidade, são considerados imóveis que respeitem os requisitos definidos nos Regulamentos Delegados (UE) 2021/2139 e 2023/2486. Neste contexto, o investimento sustentável será realizado, preferencialmente, em ativos imobiliários com uma contribuição significativa para pelo menos um dos objetivos ambientais «mitigação das alterações climáticas» ou «adaptação às alterações climáticas», de acordo com os requisitos definidos nos supracitados Regulamentos para a atividade económica exercida pelo Fundo - "Aquisição e Propriedade de Edifícios".

De acordo com a metodologia seguida, os imóveis que a Sociedade Gestora arrende a arrendatários que desenvolvam atividades na esfera de combustíveis fósseis ou em setores socialmente controversos, serão excluídos do cálculo do indicador, uma vez que de acordo com a avaliação da Sociedade Gestora não respeitam o critério das suas atividades não causarem danos significativos e/ou não cumprirem com as salvaguardas mínimas de compromissos sociais ou ambientais.

Adicionalmente não serão considerados imóveis cujos arrendatários, de acordo com a análise da Sociedade Gestora, não se enquadram nos critérios quantitativos de exclusão definidos para os *EU Paris Aligned Benchmarks*.

Adicionalmente, a Sociedade Gestora, no âmbito do processo de gestão deste OIC, monitoriza continuamente os Principais Impactos Adversos, definidos de acordo com a legislação SFDR, e selecionados para a análise dos ativos geridos, usando uma metodologia interna, que considera as limitações existentes e reconhecidas, relativas à qualidade e fiabilidade da informação disponível relativa por exemplo às emissões de gases de efeito de estufa.

A Sociedade Gestora monitoriza internamente e reporta de forma contínua durante a vida útil do Fundo os indicadores supra elencados ao nível de cada imóvel e, de forma agregada, ao nível do portfólio.

⁵ De acordo com o exposto nas alíneas a), b) e c) do supracitado artigo nº 1 do artigo 12º do Regulamento (UE) 2020/1818.