



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 nº35

RESUMO

Este documento visa cumprir com os deveres de transparência da promoção das características ambientais ou sociais e dos investimentos sustentáveis, conforme previsto no artigo 10º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (adiante designada por “SFDR” ou “Regulamento 2019/2088”).

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 das mesmas. 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 Sociedade Gestora valoriza de igual forma os méritos de característica (s) ambiental (ais) ou social (ais) de um investimento realizado no âmbito da gestão deste Fundo. Neste contexto, o Fundo investirá numa exposição não inferior a 25% do ativo total do Fundo, em imóveis, que na avaliação da Sociedade Gestora, promovem características ambientais / sociais, respeitando todos os critérios para ser considerado sustentável¹:

Assim, conforme é detalhado nos documentos pré-contratuais e na seção específica das “Informações Relacionadas com a Sustentabilidade” - “Metodologias para Monitorização das Características Ambientais ou Sociais”, da estrutura de investimentos deste Fundo constarão 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 BREEAM, 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”.

De acordo com o exposto nas secções específicas das “Informações relacionadas com a Sustentabilidade” – “Estratégia de Investimento” e “Proporção dos Investimentos”, embora o Fundo não tenha como objetivo o investimento sustentável, atendendo à especificidade da sua estratégia e ao seu objetivo, investirá parcialmente em investimentos sustentáveis, em particular enquadráveis no âmbito Regulamento de

¹ De acordo com os três pilares de sustentabilidade definidos no Artigo 2 (17) da legislação SFDR



Taxonomia (UE), tal como explicitado nos documentos pré-contratuais.

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*.²
- **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:

- 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.

Conforme detalhado nos documentos pré-contratuais e nas seções específicas das “Informações Relacionadas com a Sustentabilidade” – “Metodologias para a Monitorização das Características Ambientais ou Sociais”, a metodologia descrita é incorporada no Rating de Sustentabilidade da Sociedade Gestora, que reflete um score que oscila entre 0 e 10. Em paralelo, 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.

De acordo com o enquadramento descrito, na gestão do Fundo são incorporados fatores de sustentabilidade, selecionados para a análise dos ativos geridos, usando uma 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 especializadas 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, considera as limitações existentes e reconhecidas, relativas à qualidade e fiabilidade da informação disponibilizada atualmente pelos Emitentes conforme detalhado nas seções específicas das “Informações relacionadas com a Sustentabilidade” – “Fontes e Tratamento dos Dados” e “Limitações da metodologia e dos dados”.

² De acordo com o exposto nas alíneas a), b) e c) do supracitado artigo nº 1 do artigo 12º do Regulamento (UE) 2020/1818.