

# Relatório de Sustentabilidade 2023

Junho 2024

*“Eu sei o preço do sucesso: dedicação, trabalho duro, e uma incessante devoção às coisas que você quer ver acontecer.” — Frank Lloyd Wright*

---

**Fidelidade Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**

Tel. +351 213 401 787

Largo do Chiado 8, 1º  
1249-125 Lisboa – Portugal

[www.fidelidadesociedadegestora.pt](http://www.fidelidadesociedadegestora.pt)  
[fsg@fidelidade.pt](mailto:fsg@fidelidade.pt)

---

## Conteúdo

Para os nossos <i>Stakeholders</i> .....	1
Sobre Nós.....	2
Os Nossos Números .....	2
As Nossas Pessoas.....	3
Os Nossos Produtos.....	4
O ano de 2023 em retrospectiva .....	6
Alinhamento com os tópicos de sustentabilidade da Estratégia ESG .....	7
Análise de desempenho .....	16
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (FIIA IMOFID) .....	22
Portfólio Imobiliário .....	22
Performance de Sustentabilidade .....	23
Objetivos Sustentáveis .....	26
Iniciativas a implementar em 2024.....	28
IBERFID Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (IBERFID FIIF) .....	29
Portfólio Imobiliário .....	29
Performance de Sustentabilidade .....	29
Objetivos Sustentáveis .....	30
Iniciativas a implementar em 2024.....	30
Florestas de Portugal Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF) .....	32
Objetivo .....	32
Investidor Inicial (Promotor) .....	32
Portfólio Imobiliário .....	33
Iniciativas a implementar em 2024.....	34
Informações de Contacto .....	35
Informações da empresa.....	35

*A abordagem da Fidelidade SGOIC ao tema da **Sustentabilidade**, sendo esta uma das questões mais relevantes e mobilizadoras da atualidade, tem como objetivo transcender a mera observância dos requisitos regulatórios e gerar uma fonte de criação de valor e uma efetiva vantagem competitiva.*

*A nossa prossecução de um efetivo **Desenvolvimento Sustentável** tem como propósito entregar resultados objetivos, mensuráveis e com significado a todos os nossos stakeholders, robustecendo assim os nossos laços de confiança e lealdade.*

## **Para os nossos Stakeholders**

---

O ano de 2023 marcou o início da nossa imersão no ecossistema de conceitos, ideias, estratégias e ações ecologicamente sãs, socialmente equitativas, culturalmente inclusivas e economicamente viáveis, comumente designado por Desenvolvimento Sustentável. A implementação das iniciativas sustentáveis delineadas na Estratégia ESG da Fidelidade Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Fidelidade SGOIC”) é por nós encarada como um processo de aprendizagem, uma jornada que se antevê desafiante, exigente e extensa.

A Estratégia ESG, constituindo-se como instrumento estruturante do processo de gestão de todas as equipas da Fidelidade SGOIC, permitiu enquadrar as diversas iniciativas que, até esta data e em diversas circunstâncias, vinham sendo executadas numa perspetiva *ad-hoc*, ocasionalmente sem nexos entre si e sem um objetivo de médio e/ou longo prazo bem identificado.

No entanto, a operacionalização das iniciativas sustentáveis com execução inicialmente prevista para o ano de 2023 permitiu identificar um grau de complexidade e alguns constrangimentos (operacionais, financeiros e relacionais com determinados *stakeholders*) associados, que implicaram a reorganização do calendário inicialmente idealizado. Esta reorganização tem como objetivo assegurar uma gestão racional dos recursos operacionais e financeiros, e acomodar eventuais situações de procrastinação e/ou morosidade na resposta de alguns dos stakeholders interessados. Esta opção de gestão não altera o nosso compromisso para com os pilares aspiracionais que norteiam a nossa estratégia, nem diminui a nossa convicção e empenho em entregar resultados aos nossos *stakeholders* consonantes com os objetivos de médio e longo prazo da Estratégia ESG da Fidelidade SGOIC.

No período em apreço, a nossa atividade endereçou, entre outros, temas tão diversos como a biodiversidade, a certificação de sustentabilidade, a certificação de saúde e bem-estar, a produção de energia renovável e o relacionamento com os diversos *stakeholders* da Fidelidade SGOIC e dos veículos de investimento por si geridos.

Francisco Xavier Conceição Cordeiro  
*Chairman* Fidelidade SGOIC  
30 de junho de 2024

## Sobre Nós

A Fidelidade SGOIC é uma sociedade gestora de veículos de investimento coletivo, 100,0% participada pela Fidelidade – Companhia de Seguros S.A. (“Fidelidade”, em conjunto com as suas participadas também referida como “Grupo Fidelidade” e “Grupo”), uma das empresas seguradoras mais antigas da Europa com origens que remontam a 1808 e o grupo segurador líder em Portugal com uma quota de mercado de 30,1% com referência a maio 2023.

A Fidelidade SGOIC iniciou a sua atividade em 07 de junho de 2018 e encontra-se registada na Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários (“CMVM”) com o número de referência 380.

Com referência a 31 de dezembro de 2023, a Fidelidade SGOIC tinha sob sua gestão 3 veículos de investimento com um foco de investimento na Península Ibérica, sendo a atividade diária assegurada por uma equipa de 18 profissionais com ampla e comprovada experiência na gestão de ativos imobiliários.

### Os Nossos Números

**2.800,2 k€**

Receitas geradas  
(-3,2% relativamente a 2022)

**1.736,4 k€**

Custos com colaboradores  
(-13,2% relativamente a 2022)

**372,8 k€**

Custos com fornecedores  
(-33,3% relativamente a 2022)

**177,5 k€**

Pagamentos ao Estado  
(+334,7% relativamente a 2022)

**0,0 k€**

Pagamentos a instituições  
bancárias

**0,0 k€**

Donativos à comunidade,  
mecenato

**AS NOSSAS PESSOAS**

18 colaboradores  
 44% colaboradores do género feminino  
 56% colaboradores do género masculino



100% colaboradores com formação no ensino superior

50% colaboradores com pós-graduação



100% colaboradores com contrato permanente

72% colaboradores com contratos a tempo integral



67% colaboradores com idade inferior a 50 anos

61% colaboradores com idade entre os 30 anos e os 50 anos



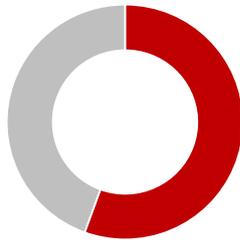
28% colaboradores com antiguidade inferior a 2 anos

50% colaboradores com antiguidade igual ou superior a 4 anos



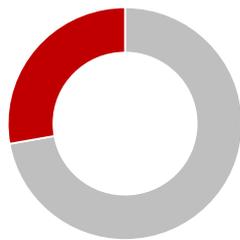
**As Nossas Pessoas**

**Género**



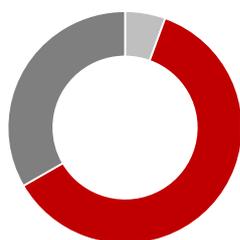
Género Feminino  
**8 Colaboradores**  
 Género Masculino  
**10 Colaboradores**

**Contratos de trabalho**



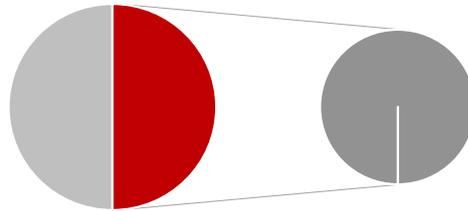
Contratos a tempo parcial  
**5 Colaboradores**  
 Contratos a tempo integral  
**13 Colaboradores**

**Idade**



Menos que 30 anos  
**1 Colaborador**  
 Entre 30 anos e 50 anos  
**11 Colaboradores**  
 Mais do que 50 anos  
**6 Colaboradores**

**Nível de escolaridade**



Ensino superior  
**18 Colaboradores**  
 Com pós-graduação  
**9 Colaboradores**  
 Sem pós-graduação  
**9 Colaboradores**

**Antiguidade**



Menor que 1 ano  
**0 Colaboradores**  
 Maior ou igual que 1 ano e menor que 2 anos  
**5 Colaboradores**  
 Maior ou igual que 2 anos e menor que 3 anos  
**2 Colaboradores**  
 Maior ou igual que 3 anos e menor que 4 anos  
**2 Colaboradores**  
 Maior ou igual que 4 anos  
**9 Colaboradores**

## AS NOSSAS PESSOAS

50% colaboradores com antiguidade inferior ou igual à antiguidade média

50% colaboradores com antiguidade superior ou igual à antiguidade média

4,2 anos de antiguidade mediana

- ◆ -

56% colaboradores com idade inferior ou igual à idade média

44% colaboradores com idade superior ou igual à idade média

42,6 anos de idade mediana

- ◆ -

7,6 horas de formação anual por colaborador



## OS NOSSOS PRODUTOS

3 fundos de investimento em atividade

- ◆ -

Valor total dos fundos sob gestão igual a c. € 293,6 milhões com referência a 31 de dezembro de 2023



### Antiguidade

# 3,9

Anos de antiguidade média (com referência ao número total de colaboradores a 31 de dezembro de 2023 e à data de início da atividade da Fidelidade SGOIC)

### Idade

# 45,6

Anos de idade média (com referência ao número total de colaboradores a 31 de dezembro de 2023)

### Capacitação

# 137

Horas de formação ministradas (incluindo ações de formação interna e externa)

### Rotatividade

# -10,0%

Varição do número total de colaboradores (com referência ao número total de colaboradores a 31 de dezembro de 2022)

# 2

Saída de colaboradores (com referência ao número total de colaboradores com referência a 31 de dezembro de 2022)

## Os Nossos Produtos

### IMOFID

<b>Designação:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (FIIA IMOFID)
<b>Situação:</b>	Em atividade
<b>Início da atividade:</b>	22 de novembro de 1993 (transformado em fundo aberto a 04 de maio de 2020)
<b>Duração:</b>	Indeterminada
<b>Política de Investimento:</b>	Aquisição de imóveis ou frações autónomas destinadas a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns ou indústria.
<b>Foco geográfico:</b>	Península Ibérica
<b>GAV:</b> <sup>(*)</sup>	€ 316,2 milhões
<b>NAV:</b> <sup>(*)</sup>	€ 265,9 milhões
<b>Portfólio:</b> <sup>(*)</sup>	€ 302,8 milhões (15 imóveis)

<sup>(\*)</sup> Valores com referência a 31 de dezembro de 2023

## OS NOSSOS PRODUTOS

Ativo total sob gestão igual a c. € 347,5 milhões com referência a 31 de dezembro de 2023

Portfólio imobiliário agregado com valor total igual c. € 320,8 milhões com referência a 31 de dezembro de 2023

- ♦ -

17 ativos imobiliários localizados em Portugal e Espanha

- ♦ -

66% de imóveis ou frações autónomas destinadas a escritórios

28% de imóveis ou frações autónomas destinadas a hotelaria

- ♦ -

73% de imóveis ou frações autónomas localizadas em Portugal

27% de imóveis ou frações autónomas localizadas em Espanha

- ♦ -

71% de imóveis ou frações autónomas localizadas nas zonas urbanas de Lisboa e Porto

27% de imóveis ou frações autónomas localizadas nas zonas urbanas de Madrid e Barcelona



## IBERFID

<b>Designação:</b>	IBERFID Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (IBERFID FIIF)
<b>Situação:</b>	Em atividade
<b>Início da atividade:</b>	06 de novembro de 2020
<b>Duração:</b>	Duração inicial de 10 anos, com data de liquidação a 06 de novembro de 2030, com possibilidade de prorrogação por períodos de 5 anos.
<b>Política de Investimento:</b>	Projetos de construção, projetos de reabilitação e aquisição de imóveis ou frações autónomas destinadas a escritórios, comércio, serviços, hotelaria, logística, armazéns ou indústria, saúde e residencial.
<b>Foco geográfico:</b>	Península Ibérica
<b>GAV:</b> <sup>(*)</sup>	€ 25,2 milhões
<b>NAV:</b> <sup>(*)</sup>	€ 21,7 milhões
<b>Portfólio:</b> <sup>(*)</sup>	€ 18,1 milhões (2 imóveis)

<sup>(\*)</sup> Valores com referência a 31 de dezembro de 2023

## FLORESTAS DE PORTUGAL

<b>Designação:</b>	FLORESTAS DE PORTUGAL Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF)
<b>Situação:</b>	Em atividade
<b>Início da atividade:</b>	21 de junho de 2023
<b>Duração:</b>	Duração inicial de 20 anos, com data de liquidação a 21 de junho de 2043, com possibilidade de prorrogação por períodos de 5 anos.
<b>Política de Investimento:</b>	Gestão ativa dos recursos florestais e agrícolas, gestão dos ativos vivos que integram os recursos florestais, gestão do património imobiliário envolvente e investimento em participações de sociedades imobiliárias que atuem no setor florestal.
<b>Foco geográfico:</b>	Portugal
<b>GAV:</b> <sup>(*)</sup>	€ 6,0 milhões
<b>NAV:</b> <sup>(*)</sup>	€ 6,0 milhões
<b>Portfólio:</b> <sup>(*)</sup>	-

<sup>(\*)</sup> Valores com referência a 31 de dezembro de 2023

## O ano de 2023 em retrospectiva



## Alinhamento com os tópicos de sustentabilidade da Estratégia ESG

Em 2023 iniciou-se processo de implementação da Estratégia ESG definida para a Fidelidade SGOIC e, conseqüentemente, para os veículos de investimento sob sua gestão.

A atividade desenvolvida durante o ano de 2023 compreendeu iniciativas com impacto em 10 dos 13 tópicos de sustentabilidade identificados pelos *stakeholders* da Fidelidade SGOIC e que serviram de suporte à definição dos pilares aspiracionais da Estratégia ESG.

### Biodiversidade



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Quando apropriado, aumentar a biodiversidade nos ativos sob gestão”*

A 21 de junho de 2023 iniciou-se a atividade do fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF, a qual prevê a implementação de *Nature-based Solutions* (“NbS”) com especial enfoque na floresta e nos serviços do ecossistema.

Este fundo, alinhado com a legislação em vigor e com os regulamentos referentes ao mercado voluntário de carbono (nacional e/ou internacional), pretende certificar e valorizar o capital natural, serviços de ecossistema e os créditos de carbono gerados nos ativos que compõem o seu portfólio.

### Energia Renovável



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Promover a utilização de energia renovável nos ativos sob gestão”*

No ano em apreço foi concluída ou iniciada a instalação de sistemas de geração de energia através de painéis fotovoltaicos em 3 edifícios que integram o portfólio imobiliário do FIIF IMOFID.

Em duas das referidas situações, a decisão de se proceder à instalação do sistema de geração de energia adveio do alinhamento de vontades entre os inquilinos do imóvel e a Fidelidade SGOIC, enquanto sociedade gestora da entidade proprietária dos imóveis. Não obstante as decisões de investimento e o início dos correspondentes processos terem



Capacidade instalada para uma produção anual de **334.072 kWh** através de sistemas fotovoltaicos



Evitadas emissões de gases de efeito de estufa equivalentes a **159.049 Kg** de **CO<sub>2</sub>** por ano.

ocorrido em 2022, estas iniciativas enquadram-se perfeitamente na Estratégia ESG da Fidelidade SGOIC, aprovada formalmente durante o ano de 2023.

O investimento no sistema fotovoltaico de autoconsumo referido para a terceira situação, surgiu no âmbito do processo de análise para a obtenção da certificação *BREEAM In-Use Part 1 – Asset Performance* do edifício de escritórios “Boavista Office Center” localizado no Porto, Portugal. Adicionalmente, para além deste sistema, foi ainda instalado um sistema solar térmico para aquecimento de águas. À data do presente relatório, estas intervenções encontram-se concluídas e os sistemas encontram-se em produção plena.

Imóvel	Fundo	Sector	Área	Produção	CO <sub>2</sub> evitado
Dom Luís I	FIIA IMOFID	Escritórios	11.523 m <sup>2</sup>	148.644 kWh/ano	71.255 Kg/ano
URBO Business Center	FIIA IMOFID	Escritórios	15.709 m <sup>2</sup>	113.978 kWh/ano	53.570 Kg/ano
Boavista Office Center	FIIA IMOFID	Escritórios	7.456 m <sup>2</sup>	71.450 kWh/ano	34.224 Kg/ano

## Mobilidade



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

“Promover soluções de mobilidade sustentável nos ativos sob gestão”

Em 2023, como parte integrante dos planos de investimento desenvolvidos no âmbito das correspondentes certificações de sustentabilidade, foi iniciada e/ou concluída a instalação de postos de carregamento para veículos elétricos nos seguintes imóveis: (i) edifício de escritórios “Boavista Office Center”, localizado no Porto, Portugal (FIIA IMOFID); (ii) edifício de escritórios “TRIANON”, localizado em Madrid, Espanha (FIIA IMOFID); e (iii) edifício de escritórios “ORION”, localizado em Madrid, Espanha (IBERFID FIIF).

O portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID tem atualmente 7 edifícios com pontos e/ou postos de carregamento para veículos elétricos. Estes investimentos, financiados pelo Fundo e/ou pelos seus inquilinos, tornam possível a disponibilização deste serviço aos utentes dos edifícios em c. 47,0% dos imóveis que compõem o portfólio imobiliário sobrejacente.

No caso do fundo IBERFID FIIF, desconsiderando o imóvel localizado em Portugal, quer pelas suas características (arrecadação) quer pela sua importância no portfólio (c. 0,1% do

valor total do portfólio), poderá considerar-se que este serviço é disponibilizado na totalidade dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.



Carregamento de veículos elétricos disponível em

**50% dos imóveis** sob gestão.

Imóvel	Fundo	Sector	Existente	Novo
Boavista Office Center	FIIA IMOFID	Escritórios	7 postos de carregamento (220V)	6 postos de carregamento individuais
Dom Luís I	FIIA IMOFID	Escritórios	5 postos de carregamento duplos (10 carregadores)	-
Av. Infante D. Henrique	FIIA IMOFID	Escritórios	2 postos de carregamento duplos (4 carregadores)	-
URBO Business Center	FIIA IMOFID	Escritórios	8 postos de carregamento individuais	-
Ivens 12-16	FIIA IMOFID	Hotel	6 postos de carregamento individuais	-
Gonçalo Cristóvão 216	FIIA IMOFID	Hotel	2 postos de carregamento duplos (4 carregadores)	-
Edifício TRIANON	FIIA IMOFID	Escritórios	3 postos de carregamento duplos (6 carregadores)	4 individuais + 3 duplos (10 carregadores)
Edifício ORION	IBERFID FIIF	Escritórios	1 posto de carregamento individual	6 postos de carregamento individuais

É expectável que o número total de postos de carregamento para veículos elétricos venha a aumentar no curto/médio prazo como resultado das conversações em curso com alguns dos inquilinos e das intervenções associadas aos processos de certificação em execução e em agenda para execução futura.

## Procurement



### Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

“Implementação de uma política de compras sustentável, alinhando os fornecedores com a política e valores ESG”

Em 2023, para além do Código de Conduta interno afeto a todos os seus colaboradores, a Fidelidade SGOIC passou a solicitar às partes envolvidas na sua atividade a adesão ao Código de Conduta de Fornecedores (ver [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#)) com a subscrição de uma declaração a atestar essa adesão.

O Código de Conduta de Fornecedores institui um conjunto de regras que traduzem o comportamento esperado e obrigatório para todas as contrapartes da Fidelidade SGOIC aos seguintes níveis:

- Social: (i) direitos humanos; (ii) prevenção do assédio e discriminação; (iii) promoção da diversidade e inclusão; e (iv) promoção de práticas laborais justas e dignas;
- Ético: (i) prevenção de conflitos de interesses; (ii) proteção de dados pessoais; (iii) prevenção do branqueamento de capitais e combate ao financiamento do terrorismo; (iv) prevenção de corrupção e de infrações conexas; (v) prevenção de práticas anti concorrenciais; e (vi) mitigação dos riscos nas cadeias de valor de cada entidade;
- Ambiental: (i) cumprimento da legislação (nacional e internacional) relativamente à proteção do Ambiente; e (ii) colaboração ao longo de toda a sua cadeia de valor para a redução do impacto ambiental negativo.

Adicionalmente e seguindo as melhores práticas do Grupo Fidelidade, a Fidelidade SGOIC implementou a Política de Antissuborno e Anticorrupção (ver [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#)), onde se definem os padrões de comportamento esperados dos seus colaboradores por forma a evitar a participação em qualquer tipo de atividade ou operação que possa envolver atos, indícios ou manifestações de suborno ou corrupção.

## Eficiência energética, água e resíduos



### Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Desenvolver ações para reduzir o consumo de energia e água, e a produção de resíduos nos ativos sob gestão”*

Para a Fidelidade SGOIC, a eficiência energética é um tema que sempre teve presente na gestão corrente dos ativos imobiliários propriedade dos veículos de investimento sob sua tutela. Assim sendo, previamente à aprovação formal da Estratégia ESG durante o ano de 2023, já existiam iniciativas em curso ou concluídas (e.g. instalação de sensores de movimento nos espaços de estacionamento para racionalização de consumo de energia no edifício de escritórios “URBO Business Center”, localizado no Porto, Portugal, propriedade do fundo FIIA IMOFID) que, com a referida aprovação, foram devidamente enquadradas na estratégia de gestão de médio/longo prazo dos correspondentes fundos.

No ano de 2023, no âmbito dos processos de certificação de sustentabilidade em curso, foram, entre outras, iniciadas e/ou concluídas as seguintes intervenções no campo da eficiência energética e eficiência hídrica:

- Edifício “Boavista Office Center”, localizado no Porto, Portugal (FIIA IMOFID):
  - Implementação de um sistema de monitorização e controlo de consumos de água;
  - Alteração dos chuveiros dos balneários para equipamentos mais eficientes;
  - Conforme já mencionado, instalação de um sistema fotovoltaico de autoconsumo e um sistema solar térmico para aquecimento de águas;
- Edifício “TRIANON”, localizado em Madrid, Espanha (FIIA IMOFID):
  - Alteração do tipo de vegetação das zonas exteriores para vegetação autóctone, com menor necessidade de rega (rega gota a gota);
  - Eliminação do lago exterior onde se registavam perdas significativas por evaporação;
  - Reformulação dos espaços sanitários (processo em curso) com otimização de consumos de água;
- Edifício “ORION”, localizado em Madrid, Espanha (IBERFID FIIF):
  - Implementação de um sistema de monitorização e controlo de consumos de água;
  - Instalação de equipamentos sanitários de eficiência acrescida (e.g. sanitas de dupla descarga de baixo consumo, redutores para torneiras para eficiência de consumos).

É expectável que todas as iniciativas implementadas, onde se incluem as anteriormente enumeradas, produzam reduções objetivas quer no custo quer no consumo de energia e água nos diversos portfólios sob gestão.

Assim que for concluída iniciativa prevista na Estratégia ESG correspondente à implementação do sistema de recolha e gestão de informação (ver Relatório de Sustentabilidade 2022 – [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#)), os resultados inerentes a estas intervenções passarão a ser monitorizados e reportados periodicamente na performance sustentável de cada veículo de investimento.

## Envolvimento dos Inquilinos



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Cláusulas verdes nos contratos de arrendamento para envolvimento dos inquilinos e partilha de dados de consumos”*

A Fidelidade SGOIC tem o privilégio de ter como inquilinos nos imóveis que integram os portfólios imobiliários dos veículos por si geridos, entidades com uma grande preocupação relativamente aos temas da Sustentabilidade e com um papel ativo e relevante no desenvolvimento económico, social e ambiental da sua atividade e das comunidades onde se inserem.

Neste sentido, mesmo antes da aprovação formal da Estratégia ESG da Fidelidade SGOIC e de se clarificarem as futuras linhas orientadoras do processo de gestão interno relativamente ao tema da Sustentabilidade, já existiam iniciativas em curso com a colaboração entre a Fidelidade SGOIC, enquanto entidade gestora, e alguns dos inquilinos dos imóveis dos fundos sob sua gestão. Essas iniciativas incluíram, entre outros, a produção de energia através da instalação de sistemas fotovoltaicos de autoconsumo e a instalação de postos de carregamento para veículos elétricos, tendo estas iniciativas sido financiadas pelos fundos enquanto proprietários dos imóveis, pelos inquilinos ou por ambos.

Atualmente, a Fidelidade SGOIC continua a promover uma estrita colaboração com os inquilinos que utilizam os imóveis dos portfólios sob sua gestão, quer para a execução das iniciativas idealizadas ao abrigo da sua Estratégia ESG quer para a implementação de medidas, adicionais e inicialmente não previstas, que venham a surgir por iniciativa desses mesmos inquilinos.



Cláusulas verdes incluídas nos contratos de arrendamento de c.

**20%** da área do portfólio do fundo

**FIIA IMOFID.**

O processo negocial adotado pela Fidelidade SGOIC para os novos contratos de arrendamentos prevê a introdução de cláusulas verdes, as quais pretendem promover a utilização e gestão sustentável dos espaços arrendados e preveem a disponibilização de informação sobre o detalhe dos contratos de fornecimento de energia (eletricidade, gás ou outra fonte energia), sobre os consumos efetivos de água e eletricidade, sobre a produção e gestão de resíduos, sobre os resultados da monitorização da qualidade do ar interior e sobre os resultados de eventuais inspeções de higiene, saúde e segurança. Assegurando a devida confidencialidade sobre a informação recebida, a Fidelidade SGOIC utiliza esta informação como base para a aferição e monitorização da performance de sustentabilidade dos espaços arrendados nos portfólios sob sua gestão.

No ano de 2023, foram assinados novos contratos de arrendamento para c. 8.902 m<sup>2</sup> de área de escritórios de imóveis pertencentes ao fundo FIIA IMOFID, onde foram incluídas cláusulas verdes com as disposições anteriormente mencionadas. Atualmente, a área total arrendada de imóveis do fundo FIIA IMOFID com contratos que incluem cláusulas verdes perfaz c. 20.425 m<sup>2</sup>.

Tendo em consideração que a maioria dos imóveis do fundo FIIA IMOFID possui contratos de arrendamento de longa duração, os quais pré-datam a entrada em vigor da Estratégia ESG, a inclusão de cláusulas verdes nos contratos de arrendamento será inevitavelmente um processo moroso, sempre condicionado pela abertura dos inquilinos atuais a essa inclusão, pela ocorrência de novos arrendamentos ou pela necessidade de renegociações substanciais dos contratos atualmente em vigor.

No caso do fundo IBERFID FIIF, dado o edifício “ORION”, localizado em Madrid, Espanha ser um edifício multi-inquilino, com espaços de escritórios de menores dimensões e com contratos de arrendamento de menor duração, tem-se registado maiores dificuldades em obter resultados satisfatórios no processo negocial para a inclusão das cláusulas verdes nos novos contratos de arrendamento. Não obstante, em 2023 entrou em vigor um novo contrato de arrendamento com cláusulas verdes.

## Certificação dos edifícios



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

“Promover certificação tipo BREEAM, LEED, WELL, etc. nos ativos sob gestão”

No ano de 2023, foram desenvolvidas várias iniciativas no que diz respeito à Certificação de Sustentabilidade (LEED ou BREAM) e à Certificação de Saúde & Bem Estar (WELL) dos edifícios que integram os portfólios imobiliários dos veículos geridos pela Fidelidade SGOIC. À data do presente relatório, as referidas iniciativas encontram-se em distintos estágios de desenvolvimento e ainda não foi submetido formalmente nenhum processo junto das entidades certificadoras. É expectável que durante o 2º semestre de 2024 seja possível submeter dois dos processos atualmente em curso.

O procedimento adotado pela Fidelidade SGOIC para a implementação de um processo de certificação compreende usualmente as seguintes Fases:

- Fase #1 – caracterização da situação atual (*baseline*) do imóvel e definição de, pelo menos, 2 planos de melhoria para cada tipo de certificação considerada;



Processos de certificação em curso em **100% da área elegível** dos imóveis propriedade do fundo **IBERFID FIIF**.



Processos de certificação em curso em **35% da área elegível** dos imóveis propriedade do fundo **FIIA IMOFID**.

- Fase #2 – atualização das evidências com a execução do investimento inerente ao plano de melhoria selecionado;
- Fase #3 – análise final com a atualização da classificação esperada em cada certificação;
- Fase #4 – Registo e certificação.

A Fase #1 é executada quer para a Certificação de Sustentabilidade que para a Certificação de Saúde & Bem Estar, encontrando-se a Fase #2 e Fase #3 sempre dependentes da exequibilidade das intervenções, do montante do investimento e, quando aplicável, do compromisso e disponibilidade dos inquilinos em colaborar com os processos de certificação.

Imóvel	Fundo	Sector	Área	Certificação	Fase
Edifício ORION	IBERFID FIIF	Escritórios	7.611 m <sup>2</sup>	BREAM <sup>(i)</sup>	Fase #3 / Fase #4
Boavista Office Center	FIIA IMOFID	Escritórios	7.456 m <sup>2</sup>	BREAM <sup>(i)</sup>	Fase #3 / Fase #4
Edifício TRIANON	FIIA IMOFID	Escritórios	19.917 m <sup>2</sup>	LEED & WELL <sup>(ii)</sup>	Fase #2
Ivens 12-16	FIIA IMOFID	Hotel	7.456 m <sup>2</sup>	BREAM & WELL <sup>(iii)</sup>	Fase #1

Processos de Certificação:

<sup>(i)</sup> BREEAM In-Use Part 1 – Asset Performance

<sup>(ii)</sup> LEED Operations and Maintenance: Existing Building & WELL Core

<sup>(iii)</sup> BREEAM In-Use Part 1 – Asset Performance + BREEAM In-Use Part 2 – Management Performance & WELL Core

Importa realçar que no edifício “TRIANON” localizado em Madrid, Espanha está em curso uma obra relevante de modernização dos espaços comuns, espaços exteriores e fachada. Nesta obra estão incluídas intervenções com impacto nas características do edifício que interessam para os processos de certificação e, conseqüentemente, é expectável que o processo de recolha de evidências (Fase #2) apenas se conclua no final do ano de 2024 quando se concluir a referida obra. Estima-se que a submissão dos processos junto das entidades certificadoras venha a ocorrer apenas em 2025.

No caso do edifício “Ivens 12-16” localizado em Lisboa, Portugal, a seleção da entidade para execução do processo de análise e posterior processos de certificação iniciou-se em dezembro de 2023, tendo-se adjudicado o processo e concluído a fase de análise inicial (Fase #1) no 1º semestre de 2024.

## Comunicação transparente



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Promover comunicação regular e transparente para todos os stakeholders”*

A partir de 2023, a Fidelidade SGOIC passou a publicar anualmente o Relatório de Sustentabilidade onde divulga e caracteriza as iniciativas com impacto no seu desempenho ambiental, social e de governo (“ESG na sigla em inglês, correspondendo esta a *Environmental, Social & Governance*”), realizadas no ano anterior ao ano de publicação do relatório.

## Compliance com a regulamentação de sustentabilidade



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Atender a uma gama alargada de riscos que afetam os ativos sob gestão, em especial os requisitos relacionados com a eficiência energética”*



Alinhamento com a Taxonomia da UE em **10%** dos imóveis do portfólio do fundo **FIIA IMOFID** com referência à valorização total contabilizada a 31 de dezembro de 2023.

A Fidelidade SGOIC iniciou em 2023 o processo de análise do alinhamento com a Taxonomia da União Europeia (“UE”) para aferir quais os imóveis pertencentes ao fundo FIIA IMOFID e ao fundo IBERFID FIIF que podem ser considerados como sendo investimentos ambientalmente sustentáveis i.e., investimentos que contribuem significativamente para um ou mais do que um dos objetivos climáticos e ambientais da UE, não prejudicando significativamente qualquer dos outros objetivos, cumprindo as salvaguardas sociais mínimas e aderindo a práticas de boa governança.

O estudo foi concluído no 1º trimestre de 2024 e concluiu que o imóvel “D. Luis I”, edifício de escritórios localizado em Lisboa, Portugal, propriedade do fundo FIIA IMOFID, se encontra alinhado com a Taxonomia da UE, não se verificando o referido alinhamento nos restantes imóveis analisados.

No ano em apreço no presente relatório, a Fidelidade SGOIC procedeu à atualização de algumas das suas políticas corporativas relevantes (Política de Remunerações; Política de Sustentabilidade Ambiental, Social e de Governança; e Política de Gestão de Risco) detalhando, quando necessário e aplicável, as áreas com justaposição à sua Estratégia ESG, entretanto aprovada.

Adicionalmente e como indicado anteriormente, a Fidelidade SGOIC, passou a adotar a Política de Antissuborno e Anticorrupção e o Código de Conduta de Fornecedores (ver [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#)) em vigor no Grupo Fidelidade. Neste ano foi ainda publicada a declaração relativa aos principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade da Fidelidade SGOIC (Declaração dos Principais Impactos Negativos – ver [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#)).

## Saúde e bem-estar dos utilizadores dos ativos



Tópico de Sustentabilidade (Estratégia ESG)

*“Promover a melhoria da saúde e o bem-estar dos utilizadores dos ativos sob gestão, incluindo a certificação das instalações neste campo”*

Como indicado anteriormente (ver Tópico de Sustentabilidade “Certificação de Edifícios”), a 31 de dezembro de 2023, existiam 2 processos de certificação de saúde e bem-estar (*WELL Core*) em curso no portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID.

No caso do edifício de escritórios “TRIANON” localizado em Madrid, Espanha, o processo de análise e preparação para posterior certificação está em curso, encontrando-se dependente da conclusão dos trabalhos de remodelação atualmente em execução. Estima-se que a submissão do processo junto da entidade certificadora venha a ocorrer apenas em 2025.

No caso do hotel “Ivens 12-16” localizado em Lisboa, Portugal, o processo de consulta e seleção da entidade para execução do processo de análise e posterior processo de certificação iniciou-se no final de 2023. A adjudicação desta prestação de serviços ocorreu já no 1º trimestre de 2024, tendo-se concluído a fase de análise inicial no final do 1º semestre de 2024.

## Análise de desempenho

Não obstante o trabalho desenvolvido e o esforço empreendido durante todo o ano de 2023, quer pelas equipas internas da Fidelidade SGOIC quer pelas entidades externas contratadas, à data do presente relatório verifica-se um desfazamento entre as expectativas de desempenho inicialmente definidas com a Estratégia ESG da Fidelidade SGOIC (ver Relatório de Sustentabilidade 2022 – [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação](#)

### PILARES ASPIRACIONAIS



#### Excelência Ambiental

Criar edifícios mais verdes e resilientes através da gestão ambiental, incluindo a geração de energia e eficiência energética, bem como a utilização de recursos.



**PILARES ASPIRACIONAIS**



**Pessoas & Cultura Comunitária**

Melhorar a saúde e bem-estar, a produtividade e a satisfação na utilização dos edifícios através de uma gestão responsável.  
 Produzir um impacto positivo nas comunidades locais, de modo a tornar os edifícios seguros, resilientes e sustentáveis.



**Ética & Compliance**

Observar os mais elevados padrões na atividade da organização, estabelecendo parcerias com entidades que observem práticas de trabalho justas, implementando um Código de Conduta para fornecedores e promovendo os valores da organização.



Financeira e Legal) e as iniciativas de sustentabilidade efetivamente iniciadas e/ou concluídas em 2023. Esta ocorrência é mais significativa no caso do fundo FIIA IMOFID do que no caso do fundo IBERFID FIIF e do plano de ação corporativo da Fidelidade SGOIC.

A defasagem entre o planeamento inicial e os resultados obtidos no primeiro ano de execução não está, de forma alguma, associada a uma falta de esforço e empenho no período de referência ou, em última instância, um descomprometimento da Fidelidade SGOIC e/ou das suas equipas internas para com os Pilares Aspiracionais e Objetivos Sustentáveis definidos na Estratégia ESG.

A complexidade de execução de algumas iniciativas, as exigências de alocação de recursos (humanos e financeiros), a necessidade de preservar a rendibilidade dos investidores e a morosidade no tempo de resposta de alguns dos *stakeholders* interessados, criou a necessidade de rever o planeamento inicialmente idealizado por forma a não comprometer o cumprimento dos objetivos de longo prazo definidos na Estratégia ESG.

Uma das alterações mais significativas prende-se com a metodologia a considerar em determinadas linhas de trabalho que envolvam processos de análise iniciais (e.g. “análise da qualificação para certificações *Green Building*”, “análise da qualificação para certificação *WELL*” ou “inspeções locais para instalação de fontes de energia renovável”). Ao contrário do inicialmente previsto i.e., análise global do portfólio imobiliário com a definição de prioridades ao nível dos ativos à *posteriori*, optou-se por iniciar cada atividade pela seleção das prioridades e concluir todo o processo (análise inicial e intervenções posteriores) para cada um dos ativos classificados como prioritários. Esta opção originará atrasos na conclusão das atividades ao nível do portfólio mas, permitirá resultados mais rápidos ao nível de cada ativo imobiliário, com maior otimização de recursos humanos e financeiros ao longo de toda a execução.

**Fidelidade SGOIC**

**Iniciativas Sustentáveis 2023**

(ver Relatório de Sustentabilidade 2022 - Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal)

Iniciativa	Pilar	Execução	Observações
Atualização Política ESG		<b>Concluído</b>	
Plano de comunicação da Estratégia ESG		<b>Suspensão</b>	Aguarda a obtenção de resultados objetivos das iniciativas sustentáveis e linhas de trabalho em curso

### Iniciativas Sustentáveis 2023

(ver Relatório de Sustentabilidade 2022 - Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal)

Iniciativa	Pilar		Execução	Observações
Revisão do Código de Conduta			 <b>Concluído</b>	
Revisão da Política de Remuneração			 <b>Concluído</b>	
Identificação dos riscos de sustentabilidade			 <b>Em curso</b>	<i>Aguarda a conclusão dos processos ao nível de cada veículo de investimento</i>
Identificação dos <i>Principal Adverse Impacts</i> (PAI)			 <b>Concluído</b>	
Reporte SFDR			 <b>Concluído</b>	<i>Atividade com recorrência anual com a publicação do Relatório de Sustentabilidade</i>
Programa de gestão de risco			 <b>Em curso</b>	<i>Programa a ser complementado com a aprendizagem adquirida com a implementação em curso</i>
Política de <i>Procurement</i> Sustentável			 <b>Concluído</b>	
Definição do processo de reporte sustentável			 <b>Em curso</b>	<i>Processo a ser contemplado com a divulgação de resultados obtidos / a obter com a implementação em curso</i>
Programa de envolvimento de stakeholders			 <b>Suspensão</b>	<i>Aguarda a obtenção de resultados objetivos das iniciativas sustentáveis e linhas de trabalho em curso</i>
Programa de qualificação e formação			 <b>Em curso</b>	<i>Em definição a calendarização do programa interno da Fidelidade SGOIC.</i>

## Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (FFIA IMOFID)

### Iniciativas Sustentáveis 2023

(ver Relatório de Sustentabilidade 2022 - Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal)

Iniciativa	Pilar		Execução	Observações
Verificação da Taxonomia Europeia			 <b>Concluído</b>	Concluída no 1º trimestre de 2024
Due Diligence ESG			 <b>Suspense</b>	Aguarda os resultados dos estudos de vulnerabilidade em realização para os imóveis com certificação em curso
Política Ambiental			 <b>Suspense</b>	Aguarda a conclusão da iniciativa sustentável "sistema de recolha e gestão de informação"
Sistema de recolha e gestão de informação			 <b>Em curso</b>	Em preparação o processo de consulta para o fornecimento do sistema e prestação de serviços correspondente
Programa de gestão de energia e Net-Zero Carbon (NZC)			 <b>Suspense</b>	Aguarda os resultados das auditorias de energia e de descarbonização (a iniciar em 2024)
Energia Verde: eletricidade contratada pelo proprietário			 <b>Suspense</b>	Em suspense devido à reduzida importância destes contratos cômputo geral do portfólio do Fundo
Inspeções locais para instalação de fontes de energia renovável			 <b>Em curso</b>	Inspeções integradas nos processos de instalação integral de fontes de energia renovável
Avaliação da pegada de carbono (Scope 1 & 2)			 <b>Suspense</b>	Aguarda os resultados das auditorias de descarbonização (a iniciar em 2024)
Programa de compensação de carbono			 <b>Suspense</b>	Aguarda os resultados das auditorias de descarbonização (a iniciar em 2024)
Estratégia de mobilidade sustentável			 <b>Suspense</b>	Não obstante não existir uma estratégia, existem diversos processos de instalação em curso ou já concluídos
Programa de gestão hídrica			 <b>Suspense</b>	Não obstante não existir um programa, existem diversos processos de gestão em curso ou já concluídos
Programa de gestão de resíduos			 <b>Suspense</b>	Não obstante não existir um programa, existem diversos processos de gestão em curso ou já concluídos

**Iniciativas Sustentáveis 2023**(ver Relatório de Sustentabilidade 2022 - [Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal](#))

Iniciativa	Pilar		Execução	Observações
Programa de gestão da qualidade do ar interior			 <b>Suspense</b>	<i>Não obstante não existir um programa, existem diversos processos de gestão em curso ou já concluídos</i>
Plano de gestão de biodiversidade			 <b>Suspense</b>	<i>Em suspense devido à reduzida capacidade de implementar medidas significativas no portfólio do Fundo</i>
Conversações ESG com inquilinos relevantes			 <b>Em curso</b>	<i>Em curso quer autonomamente quer no âmbito de processos de certificação de sustentabilidade e de saúde e bem-estar</i>
Contratos de Arrendamento Verdes			 <b>Em curso</b>	<i>Inserção na minuta-tipo e incluído nos processos negociais de novos contratos de arrendamento</i>
Análise da qualificação para certificações <i>Green Building</i>			 <b>Em curso</b>	<i>Análises de qualificação integradas nos processos de certificação em curso</i>
Análise da qualificação para certificação WELL			 <b>Em curso</b>	<i>Análises de qualificação integradas nos processos de certificação em curso</i>

**IBERFID Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (IBERFID FIIF)**

No início do ano 2023 foi concluída a fase inicial do processo de certificação de sustentabilidade (*BREEAM In-Use Part 1 – Asset Performance*) com a caracterização da situação à data (*baseline*) do imóvel e a definição do plano de melhoria a implementar no edifício de escritórios “ORION”, localizado em Madrid, Espanha. No restante período foram executadas as fases posteriores do processo de certificação (implementação do plano de melhoria e recolha de evidências), sendo expectável que a submissão do processo junto da entidade certificadora venha a ocorrer no 2º semestre de 2024.

Em 2023, embora não estivesse incluído no planeamento original, iniciou-se o processo de análise do alinhamento do edifício de escritórios “ORION”, localizado em Madrid, Espanha com a Taxonomia da UE. Tendo-se concluído a referida análise no 1º trimestre de 2024, verificando-se que o imóvel não possui as características para cumprir com os requisitos da Taxonomia da UE e, consequentemente, não pode ser considerado como um investimento ambientalmente sustentável.

Em sequência dos resultados obtidos na análise do alinhamento com a Taxonomia da UE, pretende-se realizar uma auditoria energética e uma auditoria de descarbonização ao edifício “ORION”, localizado em Madrid, Espanha, para definir eventuais medidas de melhoria que venham a possibilitar um futuro alinhamento com a Taxonomia da UE. A efetiva execução destas iniciativas encontra-se sempre dependente da racionalização de recursos humanos e financeiros, conforme mencionado anteriormente, a qual não permitiu que estas iniciativas fossem executadas durante o ano de 2023, como inicialmente previsto.

As características do imóvel remanescente do portfólio imobiliário do IBERFID FIIF não o qualificam como elegível para uma certificação de sustentabilidade ou de saúde e bem-estar, nem como passível de ser considerado um investimento ambientalmente sustentável.

### **FLORESTAS DE PORTUGAL – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF)**

A conclusão do processo de autorização da constituição do fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF ocorreu a 24 de março de 2023, tendo a sua atividade iniciado a 21 de junho de 2023.

Este Fundo pretende ser um veículo de investimento “*dark green*” i.e., pretende ser um fundo com um objetivo de investimento sustentável para efeitos do Artigo 9º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro.

No 2º semestre de 2023, a Fidelidade SGOIC estabeleceu parcerias com entidades nacionais com comprovada expertise na gestão de ativos florestais e projetos de Capital Natural, as quais irão assessorar a gestão corrente dos ativos imobiliários do Fundo.

Neste sentido, para além da prospeção de oportunidades de investimento enquadráveis com a política de investimento e objetivos do Fundo, foi desenvolvido um trabalho intenso na definição de metodologias de trabalho e de análise por forma a permitir uma divulgação objetiva, clara e transparente de toda a atividade desenvolvida pelo Fundo a todos os seus *stakeholders*.

## Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (FIIA IMOFID)

### PORTFÓLIO

15 ativos com um valor total de c. € 302,6 milhões, com referência a 31 de dezembro de 2023

6 ativos destinados a escritórios (c. € 194,0 milhões ou c. 64,2%)

5 ativos destinados a hotelaria (c. € 89,5 milhões ou c. 29,6%)

- ♦ -

13 ativos localizados em Portugal (c. € 235,6 milhões ou c. 77,8%)

2 ativos localizados em Espanha (c. € 67,1 milhões ou c. 22,2%)



### Portfólio Imobiliário

#### Repartição Setorial

(com referência a 31 de dezembro de 2023)



Escritórios

64,2%

Comércio

6,2%

Hotelaria

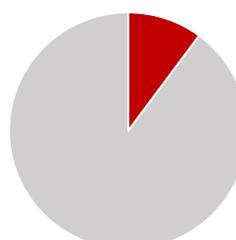
29,6%

Outros

-

#### Alinhamento com a Taxonomia da UE

(com referência a 31 de dezembro de 2023)



Não alinhados com a Taxonomia da UE

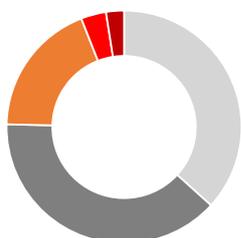
89,9%

Alinhados com a Taxonomia da UE

10,1%

#### Repartição Geográfica

(com referência a 31 de dezembro de 2023)



Lisboa (Portugal)

36,7%

Porto (Portugal)

38,6%

Madrid (Espanha)

18,7%

Barcelona (Espanha)

3,5%

Outros (Portugal)

2,5%

#### Área Bruta Locável (ABL)

(com referência a 31 de dezembro de 2023)

**101.736**

m<sup>2</sup> de ABL disponível

**96.242**

m<sup>2</sup> de ABL arrendada

**94,6%**

Taxa de ocupação

#### Prazo médio dos contratos de arrendamento não expirados

(com referência a 31 de dezembro de 2023)

**10,2**

Anos até ao termo (WAULT)

**8,7**

Anos até à opção de renúncia (WAULB)

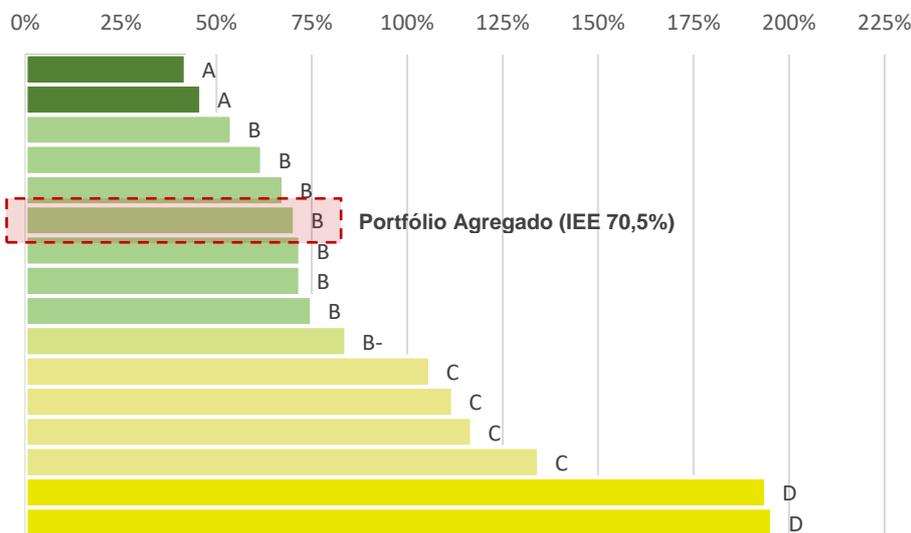
### Performance de Sustentabilidade

Tal como indicado no Relatório de Sustentabilidade da Fidelidade SGOIC relativo ao ano de 2022 (ver Fidelidade Sociedade Gestora - Informação Financeira e Legal), a gestão dos portfólios imobiliários dos veículos de investimento sob tutela da Fidelidade SGOIC será monitorizada através da utilização de um sistema agregador de recolha e tratamento de informação relativa a consumos, produção de resíduos e outros indicadores da atividade corrente realizada em cada um dos edifícios que integram os referidos portfólios.

A informação recolhida em cada período de referência consubstanciará com dados objetivos a performance de sustentabilidade comunicada regularmente a todos os *stakeholders* da Fidelidade SGOIC e de cada um dos veículos de investimento por si geridos. Adicionalmente, constituirá informação de gestão de apoio à tomada de decisão na gestão corrente e em futuros processos de investimento nos ativos existentes.

Não tendo sido possível concluir a implementação do sistema de recolha de informação durante o ano de 2023 e à semelhança do ocorrido em 2022, a análise da performance de sustentabilidade do portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID considera a informação disponível nos certificados energéticos dos edifícios existentes.

### Eficiência Energética

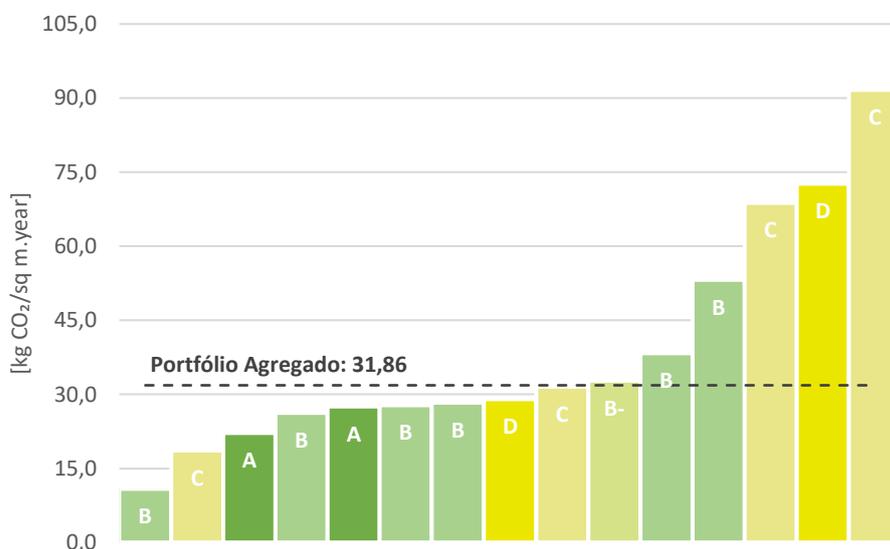


**Nota:** Cada uma das barras do gráfico corresponde a um dos edifícios que compõem o portfólio ou, se aplicável, ao valor agregado do portfólio como um todo

A 31 de dezembro de 2023, a Classe Energética média do portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID, ponderada pela área de pavimento dos ativos imobiliários que o compõem, é igual a B, correspondendo a um valor agregado do indicador de eficiência energética (IEE) igual a c. 70,5%.

A análise efetuada não teve em consideração a diferença de critérios entre os processos de certificação em Portugal e Espanha, contabilizando as classes energéticas dos imóveis localizados em Espanha pelo seu valor facial e sem compatibilizações. Assim sendo, as conclusões a retirar dos resultados obtidos deverão ser, forçosamente, cautelosas.

### Intensidade Carbónica



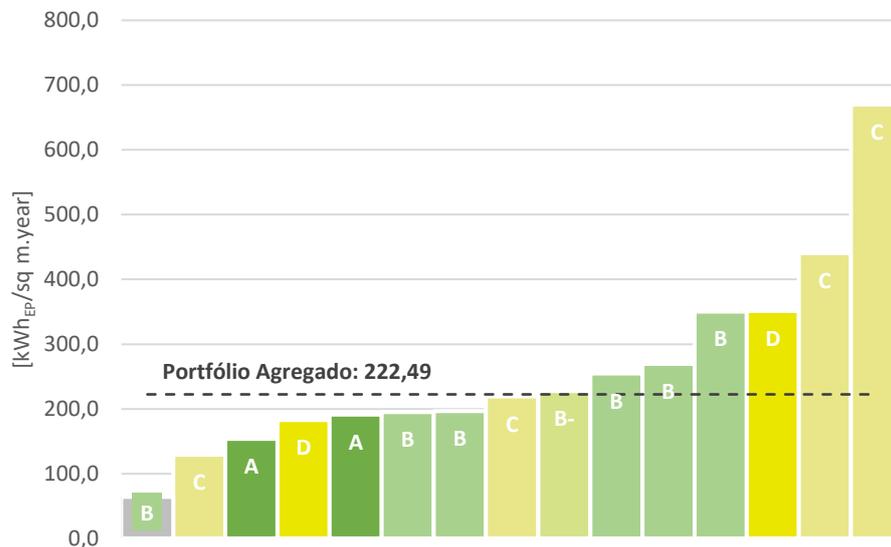
**Nota:** Cada uma das barras do gráfico corresponde a um dos edifícios que compõem o portfólio

Ao contrário do mencionado anteriormente, não existem discrepâncias entre a informação disponibilizada sobre a estimativa de emissões de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) equivalente na certificação realizada em Portugal e em Espanha.

Não obstante os imóveis em Espanha apresentarem classes energéticas médias/baixas, ambos os imóveis que integram o portfólio do fundo FIIA IMOFID apresentam bons valores de desempenho relativamente à Intensidade Carbónica.

Com referência a 31 de dezembro de 2023, o portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID tem um valor agregado de intensidade carbónica igual a c. 31,9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.ano.

### Intensidade Energética



**Nota:** Cada uma das barras do gráfico corresponde a um dos edifícios que compõem o portfólio

À semelhança do mencionado anteriormente relativamente à Intensidade Carbónica, os imóveis do fundo FIIA IMOFID localizados em Espanha apresentam também bons valores de desempenho relativamente à Intensidade Energética.

O valor agregado do consumo anual de energia primária por metro quadrado de área de pavimento (i.e., intensidade energética) obtido pelos certificados energéticos dos edifícios que compõem o portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID, com referência a 31 de dezembro de 2023, é igual a c. 222,5 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.ano.

Note-se que a análise efetuada, ao basear-se nos valores teóricos padrão presentes nos certificados energéticos dos edifícios, não permite aferir as diferenças de consumos associadas a diferentes perfis de ocupação e distintos padrões de consumo. Será possível dirimir esta deficiência no processo de análise e obter a informação objetiva necessária com o registo e contabilização dos consumos reais nos diversos ativos que compõem o portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID. Esta valência estará disponível assim que a iniciativa sustentável “sistema de recolha e gestão de informação” esteja concluída e o sistema correspondente se encontre operacional.



Fundo: FIIA IMOFID

**URBO Business Center, Porto (PT)**

Edifício de escritórios, construído em 2019, com cerca de 20.000m<sup>2</sup> de área bruta.

**BREEAM "Good"  
"Nova Construção"  
Escritórios**

### Certificados de Sustentabilidade

A 31 de dezembro de 2023, o portfólio imobiliário do fundo FIIA IMOFID possui um ativo com certificação BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), com classificação de "Good" na categoria de "Nova Construção" de Escritórios. Este ativo é o edifício "URBO Business Center, localizado no Porto, Portugal, construído em 2019 e composto por um total de oito pisos, seis dos quais acima do solo, destinados a serviços e unidades de negócio de retalho, e os restantes dois direcionados para estacionamento com capacidade para quase 200 lugares.

Tendo em consideração o tipo e a abrangência da intervenção atualmente em curso no edifício "TRIANON", localizado em Madrid, Espanha, a Fidelidade SGOIC optou por não renovar a certificação de sustentabilidade existente para este edifício, i.e., a certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) 2018 com classificação "Gold" na categoria de "Edifício Existente: Operações & Manutenção". Em alternativa, por forma a contabilizar corretamente o impacto das intervenções em curso nas características do edifício, optou-se por iniciar um novo processo de certificação de sustentabilidade (LEED) e, adicionalmente, executar em simultâneo um processo de certificação de saúde e bem-estar (WELL).

### Objetivos Sustentáveis

Embora os Objetivos Sustentáveis definidos para o fundo FIIA IMOFID permaneçam inalterados no seu conteúdo e *target*, as dificuldades de execução e a morosidade no tempo de resposta de alguns dos *stakeholders* interessados levaram a Fidelidade SGOIC a reajustar o planeamento e a alocação de recursos inicialmente previstos para algumas das iniciativas sustentáveis definidas na sua Estratégia ESG.

Este é o caso do objetivo "SFDR" do Pilar "Ética & Compliance", o qual inicialmente estava previsto vir a concretizar-se durante o ano de 2023. A 31 de dezembro de 2023, embora estivessem reunidos todos os requisitos formais necessários à sua materialização, a ausência de resposta de alguns dos *stakeholders* interessados, levou a que a Fidelidade SGOIC reconsiderasse a sua concretização para o ano de 2024.

À data do presente relatório, é expectável que durante o 2º trimestre de 2024 o fundo FIIA IMOFID venha a poder ser considerado um veículo de investimento "*light green*", i.e., um fundo que, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, promove características Ambientais/Sociais (A/S), para efeitos do Artigo 8º do Regulamento (EU) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro.

Pilar	Objetivo	Observações	Target	Ano
	Net-Zero, incluindo compensações	Atingir a neutralidade carbônica para os ativos sob gestão antes dos objetivos definidos no Acordo de Paris sobre as Alterações Climáticas	Net-Zero, incluindo compensações	2035
	Energia verde	Adoção de fontes de energia verde nos ativos sob gestão	≥ 90% energia total AuM	2035
	Certificação Green Building	Implementar uma estratégia de certificação Green Building para os ativos sob gestão	≥ 90% AuM	2030
	Energia renovável	Implementar in loco sistemas de produção de energia renovável	≥ 90% AuM elegíveis	2035
	Certificações de Saúde & Bem-estar	Implementar uma estratégia de certificação de Saúde & Bem-estar para os ativos sob gestão	≥ 75% AuM elegíveis	2030
	Cláusulas verdes	Introdução de cláusulas verdes nos contratos de arrendamento dos ativos sob gestão	≥ 90% contratos	2035
	Programas de envolvimento	Desenvolver e implementar um programa de formação e envolvimento para os stakeholders internos	Implementação	2024
	Programa de treino e qualificação ESG	Desenvolver e implementar um programa de envolvimento sobre tópicos de sustentabilidade para stakeholders externos	Implementação	2024
	Taxonomia Europeia	Atingir o alinhamento com a Taxonomia Europeia para os objetivos ambientais	≥ 90% AuM alinhados	2030
	SFDR	Planeamento de atividades de acordo com os requisitos regulatórios	Artigo 8º	2023 2024
	Reporte GRESB	Divulgar a performance de sustentabilidade do portfolio imobiliário de acordo com um procedimento de reporte de referência (GRESB), melhorando continuamente até atingir o nível máximo (5 estrelas)	GRESB 5*	2035
	Programa de gestão de risco	Implementar um procedimento de due diligence ESG para os ativos sob gestão e novas aquisições, considerando riscos climáticos físicos e de transição	Implementação	2024

## Iniciativas a implementar em 2024

O planeamento desenvolvido para o ano de 2024 tem em consideração a alteração de metodologia mais significativa adotada nos processos desenvolvidos durante o ano de 2023, i.e., todas as fases de um determinado processo são desenvolvidas e concluídas ao nível de cada ativo imobiliário em vez de serem consideradas (quando aplicável) ao nível de todo o portfólio imobiliário. Conforme mencionado anteriormente, esta metodologia originará atrasos na conclusão de algumas atividades ao nível do portfólio, mas permitirá resultados imediatos ao nível de cada ativo imobiliário, com maior otimização de recursos humanos e financeiros ao longo da sua execução.

As atividades delineadas para o ano de 2024 pretendem dar continuidade ao trabalho desenvolvido durante o ano em apreço no presente relatório, permitindo a recolha de informação objetiva para a execução das iniciativas mais estratégicas e agregadoras ao nível do portfólio imobiliário nos períodos subsequentes.

Iniciativa	Pilar		Execução	Observações
Sistema de recolha e gestão de informação			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa iniciada em 2023 com a preparação do processo de consulta a fornecedores</i>
Programa de gestão de energia e <i>Net-Zero Carbon</i> (NZC)			 <b>A iniciar</b>	<i>Iniciativa a iniciar em 2024 com a realização de auditorias de energia e de descarbonização em ativos pontuais</i>
Inspeções locais para instalação de fontes de energia renovável			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso através de processos autónomos e através de processos de certificação em ativos pontuais</i>
Avaliação da pegada de carbono ( <i>Scope 1 &amp; 2</i> )			 <b>A iniciar</b>	<i>Iniciativa a iniciar em 2024 com a realização de auditorias de descarbonização em ativos pontuais</i>
Conversações ESG com inquilinos relevantes			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso no âmbito de processos de certificação em ativos pontuais</i>
Contratos de Arrendamento Verdes			 <b>Em curso</b>	<i>Em curso. Aplicável na renovação de contratos existentes e na elaboração de novos contratos de arrendamento</i>
Análise da qualificação para certificações <i>Green Building</i>			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso para ativos pontuais</i>
Análise da qualificação para certificação WELL			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso para ativos pontuais</i>



Fundo: IBERFID FIIF

**ORION, Madrid (SP)**

Edifício de escritórios, construído em 2001, com cerca de 10.980m<sup>2</sup> de área bruta.

## IBERFID Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (IBERFID FIIF)

### Portfólio Imobiliário

A 31 de dezembro de 2023, o portfólio imobiliário do fundo IBERFID FIIF era composto por 2 ativos, i.e., um edifício de escritórios localizado em Madrid, Espanha; e uma fração autónoma destinada a arrecadação, localizada no Complexo Torres de Lisboa, Portugal.

#### Repartição Setorial | Geográfica

(com referência a 31 de dezembro de 2023)

**99,9%**

Escritórios | Madrid (Espanha)

**0,1%**

Outros | Lisboa (Portugal)

#### Prazo médio dos contratos de arrendamento não expirados

(com referência a 31 de dezembro de 2023)

**2,9**

Anos até ao termo (WAULT)

**2,1**

Anos até à opção de renúncia (WAULB)

#### Área Bruta Locável (ABL)

(com referência a 31 de dezembro de 2023)

**7.622**

m<sup>2</sup> de ABL disponível

**4.162**

m<sup>2</sup> de ABL arrendada

**54,6%**

Taxa de ocupação

#### Alinhamento com a Taxonomia da UE

(com referência a 31 de dezembro de 2023)

**0,0%**

Alinhados com a Taxonomia da UE

**100,0%**

Não alinhados com a Taxonomia da UE

### Performance de Sustentabilidade

Conforme mencionado anteriormente, não tendo sido possível concluir a implementação do sistema de recolha de informação durante o ano de 2023 e à semelhança do ocorrido em 2022, a análise da performance de sustentabilidade do portfólio imobiliário do fundo IBERFID FIIF considera a informação disponível nos certificados energéticos dos edifícios existentes.

Note-se que, a 31 de dezembro de 2023, o portfólio imobiliário do Fundo era composto por apenas 2 ativos, sendo um deles uma fração autónoma destinada a arrecadação sem certificado energético afeto. Assim, apenas o edifício de escritórios “ORION” localizado em Madrid, Espanha é relevante para a análise pretendida, tendo a informação do correspondente certificado energético sido considerada pelo seu valor facial sem adaptações ao enquadramento legal português.

<p><b>Classe Energética</b></p> <p><b>C</b></p>	<p><b>Intensidade Carbónica</b></p> <p><b>45,0</b> kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.ano</p>
<p><b>Intensidade Energética</b></p> <p><b>180,0</b> kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.ano</p>	

A 31 de dezembro de 2023, o edifício de escritórios “ORION” localizado em Madrid, Espanha não possuía qualquer certificado de sustentabilidade ou de saúde e bem-estar (LEED, BREEAM ou WELL).

### Objetivos Sustentáveis

O fundo IBERFID FIIF atravessa atualmente uma fase de reestruturação e de redefinição, encontrando-se a Fidelidade SGOIC e os investidores do Fundo a analisar as melhores opções para o seu futuro.

Neste contexto, a definição de objetivos sustentáveis estratégicos e abrangentes para o fundo IBERFID FIIF ocorrerá apenas quando existir uma clarificação sobre a atividade futura a considerar para este veículo de investimento.

### Iniciativas a implementar em 2024

Não obstante ainda existir uma indefinição sobre o futuro do fundo IBERFID FIIF, tendo em consideração as linhas de trabalho atualmente em curso e estabelecendo um paralelismo com o fundo FIIA IMOFID, poder-se-ão considerar as seguintes iniciativas sustentáveis para o ano de 2024.

Iniciativa	Pilar		Execução	Observações
Sistema de recolha e gestão de informação			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa iniciada em 2023 com a preparação do processo de consulta a fornecedores</i>
Inspeções locais para instalação de fontes de energia renovável			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso através do processo de certificação</i>
Conversações ESG com inquilinos relevantes		  	 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso no âmbito do processo de certificação</i>
Contratos de Arrendamento Verdes		   	 <b>Em curso</b>	<i>Em curso. Aplicável na renovação de contratos existentes e na elaboração de novos contratos de arrendamento</i>
Análise da qualificação para certificações <i>Green Building</i>			 <b>Em curso</b>	<i>Iniciativa em curso</i>



**Fundo:** Florestas de Portugal FEIIF

A constituição do fundo foi autorizada pela CMVM em 24 de março de 2023, tendo a sua constituição ocorrido em 21 de junho de 2023

## **Florestas de Portugal Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF)**

---

O fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF iniciou a sua atividade a 21 de junho de 2023 e pretende estabelecer-se como sendo um veículo de investimento “*dark green*”, com um objetivo de investimento sustentável para efeitos do Artigo 9º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro.

### **Objetivo**

O Fundo adota práticas de gestão florestal sustentáveis que contribuam para melhorar a biodiversidade ou para travar ou prevenir a degradação dos ecossistemas, a desflorestação e a perda de habitats, empenhando-se sempre em manter a biodiversidade, produtividade, capacidade de regeneração, vitalidade e potencial das florestas investidas para desempenhar, agora e no futuro, funções ecológicas, económicas e sociais importantes, ao nível local, nacional e mundial, sem prejudicar outros ecossistemas, procurando igualmente a maximização da fixação do carbono. O fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF pretende garantir um *stock* de créditos de carbono de qualidade e certificados e, simultaneamente, contribuir para a redução dos incêndios rurais, adquirindo conhecimento relevante para o desenvolvimento de uma nova oferta de produtos focada na floresta.

### **Investidor Inicial (Promotor)**

O investidor inicial e promotor deste veículo de investimento é a Fidelidade Companhia de Seguros, a qual tem como iniciativa corporativa estratégia a redução da sua pegada de carbono na medida do possível, capturando as emissões de gases de efeitos de estufa inevitáveis, em conformidade com as metas definidas pelo Acordo de Paris.

A Fidelidade demonstra o seu compromisso em suportar o crescimento do fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF através do investimento direto, encarando-o como uma iniciativa estratégica para os seus objetivos corporativos de longo prazo.

## Portfólio Imobiliário

O fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF encontra-se numa fase embrionária da sua atividade e, conseqüentemente, à data do presente relatório, ainda não concluiu nenhum processo de investimento.

A análise de oportunidades de investimento rege-se pela observância de um conjunto de requisitos que, para além do aspeto financeiro e da rentabilidade futura do veículo financeiro, têm em consideração um conjunto de indicadores de sustentabilidade utilizados para avaliar a consecução do seu objetivo de investimento sustentável, contribuindo como fonte de informação de suporte para uma divulgação objetiva, clara e transparente da atividade desenvolvida pelo Fundo junto de todos os seus *stakeholders*.

### Indicadores de Sustentabilidade

(ver Regulamento de Gestão – Fidelidade Sociedade Gestora - Fundo - Florestas de Portugal FIIF)

Pilar	Descrição	Target (decisão de investimento)	Target (fase de estabilização)	
	Implementação de Planos de Redução de Produtos Químicos <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com plano de redução de produtos químicos (ex.: fertilizantes, biocidas) implementado</i>	0%	100%	
	Plano de Gestão Florestal <i>Proporção da área total dos ativos florestais do Fundo (%) com Plano de Gestão Florestal</i>	0%	100%	
	Manutenção da diversidade de espécies <i>Proporção da área total de floresta dos ativos do Fundo (%) com manutenção da diversidade de espécies</i>	0%	50%	
	Promoção de Espécies Nativas <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com promoção de espécies nativas com potencial ou com existência incipiente.</i>	0%	50%	
	Manutenção da Qualidade da Água <i>Proporção dos ativos do Fundo (%) com medidas promoção e manutenção da qualidade da água, com recurso a Soluções Baseadas na Natureza.</i>	0%	100%	
	Armazenamento e Sequestro de Dióxido de Carbono <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com certificação dos serviços dos ecossistemas de armazenamento e sequestro de dióxido de carbono</i>	0%	100%	
	Certificação dos Serviços do Ecossistema <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com certificação dos serviços dos ecossistemas de: (i) Conservação da biodiversidade; (ii) Serviços hídricos; (iii) Conservação do solo</i>	0%	100%	

### Indicadores de Sustentabilidade

(ver Regulamento de Gestão – Fidelidade Sociedade Gestora - Fundo - Florestas de Portugal FIIF)

Pilar	Descrição	Target (decisão de investimento)	Target (fase de estabilização)	
	<b>Due Diligence Ecológica</b> <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com avaliação para a biodiversidade e natureza (Due diligence ecológica)</i>	0%	100%	
	<b>Direitos Humanos e Laborais</b> <i>Implementação (%) de um sistema de gestão dos direitos humanos e laborais aplicável a todas as operações do Fundo, cadeia de fornecedores e restantes esferas da sua atividade</i>	0%	100%	
	<b>Planos de Segurança &amp; Saúde</b> <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com sistema de gestão para eliminar acidentes e doenças profissionais</i>	0%	100%	
	<b>Certificação de Gestão Florestal Sustentável</b> <i>Proporção da área total dos ativos do Fundo (%) com certificação de Gestão Florestal Sustentável por programa reconhecido internacionalmente (ex.: FSC, PEFC)</i>	0%	100%	
	<b>Informação Cartográfica Georreferenciada</b> <i>Percentagem da área total com informação cartográfica georreferenciada</i>	0%	100%	
	<b>Informação Cadastral</b> <i>Percentagem da área total com análise formal de documento comprovativo de posse e inscrita no Sistema de Informação Cadastral Simplificado ou no Cadastro Predial.</i>	0%	100%	

### Iniciativas a implementar em 2024

Durante o ano de 2024, o fundo FLORESTAS DE PORTUGAL FIIF tem como propósito a concretização do seu investimento inicial, iniciando objetivamente a sua atividade e a consequente materialização do seu objetivo de investimento sustentável para efeitos do Artigo 9º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro.

## **Informações de Contacto**

---

Para qualquer esclarecimento ou informação adicional no contexto do Relatório de Sustentabilidade 2023 da Fidelidade SGOIC, a comunicação deverá ser realizada por escrito e remetida para o seguinte contacto:

**Fidelidade Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**

A/C: Manuel Facco Vianna Álvares Calvão

Largo do Chiado 8, 1º

1249-125 Lisboa – Portugal

[fsg@fidelidade.pt](mailto:fsg@fidelidade.pt)

## **Informações da empresa**

---

**Fidelidade Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**

Largo do Chiado 8, 1º

1249-125 Lisboa – Portugal

**Tel.** +351 213 401 787

[www.fidelidadesociedadegestora.pt](http://www.fidelidadesociedadegestora.pt)

[fsg@fidelidade.pt](mailto:fsg@fidelidade.pt)

**FIDELIDADE**  
SOCIEDADE GESTORA