

Divulgação de Informações relacionadas com a Sustentabilidade

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID

Divulgação de informações relacionadas com a Sustentabilidade para produtos financeiros que se enquadrem no artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho e demais regulamentação complementar.

Índice

1. Resumo.....	3
2. Produto financeiro promotor de características ambientais e/ou sociais sem objetivo de investimento sustentável	5
3. Características ambientais e/ou sociais promovidas pelo produto financeiro	6
4. Estratégia de Investimento	7
5. Proporção de investimentos ambientalmente sustentáveis	8
6. Monitorização das características ambientais e/ou sociais.....	9
7. Diligência Devida (<i>Due Diligence</i>)	10
8. Políticas de envolvimento.....	11
9. Índice de Referência designado (<i>benchmark</i>)	12

1. Resumo

A FIDELIDADE SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A. (doravante designada por “Sociedade Gestora” ou “Fidelidade SGOIC”) qualifica o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID (doravante designado por “Fundo” ou “IMOFID”) como um produto financeiro que, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, promove características ambientais e/ou sociais, para efeitos do artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho.

As características ambientais e/ou sociais promovidas por este produto financeiro são as seguintes:

- Ambientais: (i) transição energética com o aumento da produção de energia limpa; (ii) eficiência energética; (iii) eficiência hídrica; (iv) redução das emissões de gases com efeito de estufa; e (v) gestão de resíduos e diminuição da poluição;
- Sociais: (i) promoção da saúde e segurança; e (ii) promoção do bem-estar de todas as partes interessadas.

A atividade desenvolvida pelo Fundo pretende contribuir para alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), nomeadamente: (i) ODS 03 – Vida Saudável; (ii) ODS 06 – Água e Saneamento; (iii) ODS 07 – Energias Renováveis; (iv) ODS 08 – Trabalho Digno e Crescimento Económico; (v) ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis; e (vi) ODS 13 – Combater as Alterações Climáticas.

O Fundo considera os principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, nomeadamente: (i) eficiência energética – exposição a ativos imobiliários energeticamente ineficientes; (ii) combustíveis fósseis – exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários; e (iii) consumo de energia – intensidade do consumo de energia.

O Fundo pretende parcialmente investir em ativos imobiliários que contribuam significativamente para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas». O investimento será realizado através da aquisição de ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da EU, sistema de classificação previsto no Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho. e através da implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários não alinhados com a Taxonomia da UE que já integram ou venham a integrar o portfólio do Fundo.

Não obstante a contribuição significativa para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas», definida pelo Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão para a atividade económica exercida pelo Fundo (“aquisição e propriedade de edifícios”), estar associada ao desempenho energético, sempre que for exequível, serão consideradas, sem limitar, uma ou mais do que uma das seguintes medidas

potenciadoras: (i) produção de energia renovável; (ii) melhoria da eficiência energética; e (iii) redução líquida das emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

No presente momento, o Fundo não pretende realizar investimentos que contribuam para os restantes objetivos ambientais, conforme disposto no Artigo 9º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho.

O investimento em ativos imobiliários previsto para este produto financeiro prevê uma alocação de, pelo menos, 30% (trinta por cento) em ativos imobiliários que promovem características ambientais ou sociais, sendo que, pelo menos, 6% (seis por cento) destes ativos imobiliários se encontram alinhados com a Taxonomia da UE e, pelo menos, 24% (vinte e quatro por cento) destes ativos imobiliários não se encontram alinhados com a Taxonomia da UE.

2. Produto financeiro promotor de características ambientais e/ou sociais sem objetivo de investimento sustentável

O IMOFID é um produto financeiro que, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, promove características ambientais e/ou sociais, para efeitos do artigo 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho.

3. Características ambientais e/ou sociais promovidas pelo produto financeiro

As características ambientais e/ou sociais promovidas por pelo Fundo são as seguintes:

- Ambientais: (i) transição energética com o aumento da produção de energia limpa; (ii) eficiência energética; (iii) eficiência hídrica; (iv) redução das emissões de gases com efeito de estufa (GEE); e (v) gestão de resíduos e diminuição da poluição;
- Sociais: (i) promoção da saúde e segurança; e (ii) promoção do bem-estar de todas as partes interessadas.

Neste sentido, o Fundo pretende contribuir para alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), nomeadamente: (i) ODS 03 – Vida Saudável; (ii) ODS 06 – Água e Saneamento; (iii) ODS 07 – Energias Renováveis; (iv) ODS 08 – Trabalho Digno e Crescimento Económico; (v) ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis; e (vi) ODS 13 – Combater as Alterações Climáticas.

Não foi designado qualquer índice de referência para monitorizar e atingir as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.

4. Estratégia de Investimento

O IMOFID, sendo um fundo de investimento imobiliário, visa alcançar uma valorização crescente do capital comprometido pelos seus investidores através da criação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários, com sólidas características de rentabilidade, segurança e liquidez, numa perspetiva de médio e longo prazo. Não obstante as diferentes formas de exploração onerosa permitidas pela sua política de investimento, o Fundo prioriza a aquisição de imóveis e frações autónomas para arrendamento, podendo a utilização dos ativos imobiliários variar entre escritórios, comércio, serviços, hotelaria, armazéns e logística.

A prossecução dos objetivos do Fundo materializa-se no empenho da Fidelidade SGOIC em garantir a melhoria contínua e objetiva das características de sustentabilidade do portfólio imobiliário do Fundo, quer através da política de investimento do Fundo com a aquisição de ativos imobiliários de comprovada qualidade, quer através da gestão corrente do Fundo com a implementação de processos abrangentes de melhoria das características dos ativos imobiliários que já integram o portfólio do Fundo.

O Fundo contempla um investimento parcial em ativos imobiliários alinhados com a Taxonomia da UE que contribuam significativamente para o objetivo ambiental «mitigação das alterações climáticas». No presente momento, não se pretende realizar investimentos que contribuam para os restantes objetivos ambientais, conforme disposto no Artigo 9º do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho.

Não obstante o foco do investimento do Fundo ser a aquisição de imóveis para exploração onerosa, a sua política de investimento permite também, sob determinadas condições, (a) a aquisição de unidades de participação de outros Organismos de Investimento Alternativo (OIA) imobiliários abertos admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral e/ou (b) a aquisição de participações em sociedades imobiliárias cujas ações estejam ou não admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral. O Fundo investe em ativos imobiliários exclusivamente localizados em Estados-Membros da UE ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da UE representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do seu ativo total.

Por forma a diminuir o risco de sustentabilidade, o eventual investimento em participações de OIA imobiliários abertos e sociedades imobiliárias cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral terá como requisito a dotação de uma classificação nos termos do Artigo 8º ou Artigo 9º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro. Tendo em consideração o enquadramento regulatório previsto no Artigo 221.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril), o risco de sustentabilidade relativo ao investimento em sociedades imobiliárias cujas ações não estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral é avaliado ao abrigo dos princípios orientadores adotados para o Fundo.

5. Proporção de investimentos ambientalmente sustentáveis

O investimento em ativos imobiliários previsto para este produto financeiro prevê uma alocação de, pelo menos, 30% (trinta por cento) em ativos imobiliários que promovem características ambientais ou sociais, sendo que, pelo menos, 6% (seis por cento) destes ativos imobiliários se encontram alinhados com a Taxonomia da UE e, pelo menos, 24% (vinte e quatro por cento) destes ativos imobiliários não se encontram alinhados com a Taxonomia da UE.

A restante parcela do investimento que, à data, perfaz até 70% (setenta por cento) do portfólio imobiliário do Fundo, corresponde ao conjunto de ativos imobiliários sobre os quais ainda não foi identificado de forma objetiva o contributo para as características ambientais e/ou sociais promovidas por este produto financeiro. A gestão corrente dos ativos imobiliários incluídos nesta parcela contempla a implementação de processos abrangentes de melhoria das suas características com o propósito de evidenciar inequivocamente o seu alinhamento com as características ambientais e/ou sociais promovidas pelo Fundo e, em última instância, assegurar o seu futuro alinhamento com a Taxonomia da UE.

6. Monitorização das características ambientais e/ou sociais

A Fidelidade SGOIC recorre a indicadores de sustentabilidade na gestão corrente do Fundo para monitorizar a promoção das características ambientais e sociais, a saber: (i) energia limpa produzida; (ii) certificação da eficiência energética; (iii) certificação de eficiência hídrica; (iv) evolução das emissões de gases com efeito de estufa; (v) gestão de consumos (água, eletricidade e outros recursos); (v) produção e gestão de resíduos; (vi) certificação de sustentabilidade; e (vii) certificação de saúde e bem estar.

A Fidelidade SGOIC monitoriza internamente e reporta de forma contínua durante a vida útil do Fundo as métricas supra elencadas ao nível de cada imóvel e, de forma agregada, ao nível do portfólio.

7. Diligência Devida (*Due Diligence*)

O procedimento de investimento, utilizado pela Fidelidade SGOIC para a aquisição de ativos imobiliários para o Fundo, inclui uma análise (“*due diligence*”) de sustentabilidade onde se determina se a oportunidade de investimento se encontra alinhada com a Taxonomia da UE e, caso não se encontre, qual o grau de exequibilidade, de um ponto de vista prático e financeiro, de um futuro alinhamento com a Taxonomia da UE. Nos casos onde a pretensão é a realização de investimentos sustentáveis, a não obtenção de resultados satisfatórios na fase de análise mencionada é fundamento para a exclusão da oportunidade de investimento.

Na análise (“*due diligence*”) de sustentabilidade, realizada na altura da tomada de decisão de investimento, são quantificados os indicadores relativos aos impactos negativos mais significativos sobre os fatores de sustentabilidade, isto é: (i) eficiência energética; (ii) combustíveis fósseis; e (iii) consumo de energia. Na data de aquisição, para além da caracterização da oportunidade de investimento no que diz respeito aos indicadores relativos aos impactos negativos mais significativos sobre os fatores de sustentabilidade, é também analisada a capacidade de evolução destes indicadores e o impacto esperado que o ativo imobiliário em análise produzirá no portfólio do Fundo no curto e médio prazo.

A decisão de investimento, independentemente da oportunidade de investimento se encontrar ou não alinhada com a Taxonomia da UE, terá sempre como objetivo norteador a melhoria dos indicadores relativos aos impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade ao nível do portfólio de ativos imobiliários do Fundo.

8. Políticas de envolvimento

Não obstante a política de investimento do IMOFID prever a possibilidade de aquisição de participações em outros Organismos de Investimento Alternativo (OIA) imobiliários abertos e em sociedades imobiliárias com unidades de participação e ações, respetivamente, admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, a Fidelidade SGOIC não antecipa que investimentos desta natureza venham a ocorrer no curto e/ou médio prazo.

O foco de investimento do IMOFID e dos restantes produtos financeiros geridos pela Fidelidade SGOIC é a aquisição de imóveis para exploração onerosa com o objetivo de alcançar uma valorização crescente do capital comprometido pelos seus investidores, constituindo portfólios diversificados de ativos imobiliários, com sólidas características de rentabilidade, segurança e liquidez, numa perspetiva de médio e longo prazo.

Neste sentido, não existindo investimento dos produtos financeiros sob sua gestão em entidades (OIA ou sociedades imobiliárias) que determinem relações de envolvimento nos termos da Diretiva 2007/36/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 11 de julho, relativa ao exercício de certos direitos dos acionistas de sociedades cotadas, a Fidelidade SGOIC não tem definida uma Política de Envolvimento. No entanto, no momento em que se altere o enquadramento atual das estratégias de investimento dos produtos financeiros por si geridos, a Fidelidade SGOIC poderá desenvolver uma Política de Envolvimento que contemple as matérias relativas ao exercício do direito de voto em entidades participadas.

9. Índice de Referência designado (*benchmark*)

Não foi designado qualquer índice de referência para monitorizar e atingir as características ambientais ou sociais promovidas pelo Fundo.