



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

DECLARAÇÃO RELATIVA AOS
PRINCIPAIS IMPACTOS
NEGATIVOS DAS DECISÕES DE
INVESTIMENTO SOBRE OS
FATORES DE SUSTENTABILIDADE

Relativa ao ano 2024

1. Resumo

A Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante designada por “Fundiestamo” ou “Sociedade Gestora”), enquanto entidade abrangida pelo disposto no ponto 1 do artigo 2.º 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 (“SFDR”), considera, no exercício da sua função de gestão, os principais impactos negativos (“PINs”) das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

A presente Declaração incide sobre o período de referência compreendido entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2024, e é elaborada nos termos dos artigos 4.º a 10.º e do Anexo I do Regulamento Delegado (UE) 2022/1288 da Comissão, de 6 de abril de 2022 (“Regulamento Delegado SFDR”), tendo por base a política de sustentabilidade aprovada pela Fundiestamo, atualmente em vigor.

Ainda que a Fundiestamo, pelas suas características institucionais e pela dimensão dos seus recursos humanos, não se encontre abrangida pela obrigação prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo 4.º do SFDR (aplicável exclusivamente a entidades de maior dimensão), a Sociedade optou voluntariamente por dar cumprimento aos deveres de transparência enunciados nesse diploma. Esta opção decorre de uma abordagem proporcional, prudente e fundamentada no princípio das melhores práticas de mercado, tendo em conta a escala da sua atividade, o universo de ativos sob gestão e a missão pública que caracteriza a sua atuação.

É, contudo, essencial sublinhar que os Organismos de Investimento Imobiliário (“OIC”) sob gestão da Fundiestamo não investem em participações sociais ou em instrumentos financeiros representativos de capital de sociedades comerciais. Os investimentos são realizados, em exclusivo, em ativos imobiliários, direta e exclusivamente detidos pelos próprios OIC. Por esse motivo, a maioria dos indicadores previstos no Regulamento Delegado SFDR não são materialmente aplicáveis ao modelo de atividade da Fundiestamo, nomeadamente aqueles que exigem reporte com base em “quota-parte” de entidades beneficiárias.

Adicionalmente, a Fundiestamo não tem sob sua gestão OIC’s que promovam, entre outras, características ambientais ou sociais (produtos “light green”, previstos no artigo 8.º do SFDR) ou que tenham como objetivos investimentos sustentáveis (produtos “dark green”, a que se refere o artigo 9.º do SFDR).

Ainda assim, em coerência com os princípios adotados, e em cumprimento do disposto no Anexo I do Regulamento Delegado (UE) 2022/1288, a Fundiestamo compromete-se a reportar, anualmente, os seguintes indicadores de impacto negativo:

Indicadores obrigatórios aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários (Quadro 1):

- Exposição a combustíveis fósseis, considerando a inexistência de ativos afetos a usos diretamente ligados à extração, armazenamento ou comercialização de tais recursos;
- Eficiência energética dos edifícios, aferida com base na percentagem de imóveis classificados com classe energética igual ou inferior a C.

Indicadores adicionais/voluntários aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários (Quadro 2):

- Consumo de energia;
- Produção de Resíduos.

A escolha do indicador adicional “produção de resíduos” reflete o compromisso da Fundiestamo em antecipar e estruturar adequadamente os próximos ciclos de reporte, designadamente o referente ao exercício de 2025, a ser publicado em 2026.

No âmbito da presente Declaração, referente ao exercício de 2024, não é reportada qualquer informação relativa ao Compartimento Patrimonial Autónomo do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – Cabeço da Bola, uma vez que, no ano de 2024, as obras de reabilitação ainda não haviam sido iniciadas. A intervenção física no imóvel apenas teve início em fevereiro de 2025, pelo que não se verifica, no período de reporte, qualquer atividade com impacto material relevante ao nível da produção de resíduos.

Todavia, a Fundiestamo entendeu ser oportuno incluir, desde já, o indicador “produção de resíduos”, o qual avalia a quota-parte de ativos imobiliários não equipados com sistemas de triagem nem abrangidos por contratos de recuperação ou reciclagem de resíduos. Esta inclusão permitirá estabelecer uma base de referência para os dados a integrar na declaração do próximo ano.

Com efeito, à data da elaboração do presente reporte, o projeto Cabeço da Bola não dispõe de instalações próprias de triagem de resíduos nem se encontra abrangido por contrato específico de reciclagem ou recuperação. Sem prejuízo, o empreiteiro responsável pela execução da obra celebrou um contrato com uma empresa devidamente certificada para a gestão de resíduos (Vazadouro), que assegura a recolha, transporte e tratamento dos resíduos gerados. Ainda que a responsabilidade operacional pertença ao empreiteiro, a Fundiestamo, enquanto sociedade gestora do compartimento, mantém a supervisão do cumprimento das regras ambientais aplicáveis, incluindo no que diz respeito à gestão e encaminhamento dos resíduos. Importa sublinhar que esse contrato, embora relevante, não garante, por si só, que os resíduos sejam reciclados ou recuperados, apenas que são tratados por uma entidade devidamente certificada, nos termos legalmente exigidos.

Nos demais ativos imobiliários que integram a carteira dos Fundos sob gestão da Fundiestamo, maioritariamente afetos a arrendamento, a produção e gestão de resíduos insere-se no sistema municipal, assegurado pelos serviços camarários competentes, com recolha indiferenciada e seletiva. Considerando que esses imóveis beneficiam, de forma generalizada, de acesso a sistemas públicos de triagem e reciclagem, os mesmos não são contabilizados no âmbito deste indicador.

O acompanhamento sistemático destes indicadores permite à Fundiestamo não apenas cumprir com o enquadramento regulatório voluntariamente assumido, mas também identificar áreas de melhoria com impacto direto na valorização patrimonial dos ativos e na resiliência ambiental do portefólio sob gestão. A eficiência energética e a produção de resíduos são, por isso, domínios tidos em consideração na sua intervenção e estratégia de sustentabilidade da Sociedade Gestora.

2. Descrição dos principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade

O presente capítulo descreve os indicadores de impacto negativo cuja divulgação é exigida, com caráter vinculativo, para ativos imobiliários, ao abrigo do Quadro 1 do Anexo I do Regulamento Delegado SFDR, tendo em conta os investimentos diretos em ativos imobiliários.

A título adicional, são igualmente incluídos dois indicadores do Quadro 2 do mesmo Anexo, selecionados de entre os indicadores ambientais aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários.

Esclarecer ainda que, os indicadores do Quadro 3, orientados para a quota-parte dos investimentos em empresas beneficiárias do investimento ou com incidência em fatores sociais e laborais na cadeia de valor, não são aplicáveis aos OIC's sob gestão da Fundiestamo, em virtude de não existirem participações em sociedades ou entidades operacionais suscetíveis de gerar esse tipo de reporte.

Nos termos do artigo 6.º, n.ºs 2 e 3 do Regulamento Delegado SFDR, o quadro a seguir apresentado integra, sempre que a informação disponível o permite, (i) a descrição qualitativa e quantitativa dos impactos negativos verificados durante o exercício de 2024, (ii) as medidas adotadas para a sua mitigação, (iii) os objetivos estabelecidos para o ciclo de gestão subsequente e (iv) a média dos valores registados nas quatro datas de referência trimestrais (31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro).

Esta abordagem visa garantir uma análise dinâmica e contínua do desempenho dos ativos sob gestão, alinhada com as melhores práticas de reporte ambiental e com os princípios de materialidade e proporcionalidade que devem presidir à atuação das sociedades gestoras de OIA de pequena dimensão, particularmente quando investem exclusivamente em ativos imobiliários, a saber:

Impacto adverso na sustentabilidade	Fatores com impacto adverso na sustentabilidade (qualitativos ou quantitativos)	Métrica	Impacto 2024	Impacto 2023	Explicação	Medidas adotadas, medidas planeadas e metas para o próximo período de referência
Combustíveis Fósseis	Exposição aos combustíveis fósseis através de ativos imobiliários	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários envolvidos na extração, armazenamento, transporte ou produção de combustíveis fósseis	0%	0%	Não existem ativos relacionados com combustíveis fósseis	N.A.
Eficiência Energética	Exposição a ativos imobiliários ineficientes do	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários ineficientes do	52.79%	53,11%	Análise tendo por base as classificações inerentes a cada um dos certificados energéticos correspondentes a	Atualizar os Certificados energéticos, planificar intervenções energeticamente mais

	ponto de vista energético	ponto de vista energético			cada um dos imóveis da amostra (85% dos ativos)	sustentáveis (substituição gradual de equipamentos menos sustentáveis)
Consumo de Energia	Intensidade de consumo de energia	Consumo de energia em GWh dos ativos imobiliários detidos, por metro quadrado	0,000118551	0,000119033	Consumo de energia em GWh dos ativos imobiliários, por m2, com base na estimativa de consumos para cada imóvel inerente ao certificado energético em vigor para cada um dos imóveis da amostra.	diminuição de consumos através de investimentos em equipamentos mais sustentáveis (menores consumos)
Resíduos	Produção de Resíduos durante a Atividade	Quota-parte de ativos imobiliários não equipados com instalações de triagem de resíduos e não abrangidos por contrato de recuperação ou reciclagem de resíduos	0%	0%	Análise efetuada sobre 85% dos ativos sob gestão, excluindo os restantes por se encontrarem devolutos e sem obras em 2024. A amostra analisada apresentou uma percentagem de 0% de ativos sem triagem de resíduos, por beneficiarem de sistemas municipais de recolha seletiva.	Incluir o CPA Cabeço da Bola na declaração de 2026 (com referência ao exercício de 2025), de forma a refletir os dados operacionais da obra em curso, nomeadamente em matéria de gestão de resíduos de construção e demolição.

3. Descrição das políticas que identificam e priorizam os principais fatores com impacto adverso à sustentabilidade

A definição dos princípios orientadores e das políticas internas aplicáveis à sustentabilidade, bem como a respetiva implementação operacional, compete ao Conselho de Administração da Fundiestamo, enquanto órgão responsável pela supervisão e condução estratégica da atividade da sociedade gestora, apoiado pelas Áreas competentes e, quando aplicável, com a aprovação da Assembleia Geral da Sociedade.

A Fundiestamo reconhece, no quadro da sua atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário, a existência de impactos adversos significativos sobre fatores ambientais, nos termos previstos no artigo 4.º do SFDR e no Regulamento Delegado (UE) 2022/1288. Em coerência com os *standards* regulatórios aplicáveis a ativos imobiliários, considera como prioritários os impactos associados à exposição a combustíveis fósseis, à eficiência energética, ao consumo de energia e ao consumo de recursos, este último em contexto de construção e/ou obras de reabilitação de grande escala.

A identificação, hierarquização e mitigação destes impactos encontra-se devidamente enquadrada num corpo normativo interno, que integra, entre outros, os seguintes instrumentos:

- Política de Sustentabilidade;
- Política de Gestão de Riscos;

- Política de Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo;
- Política de Conflitos de Interesses;
- Código de Ética e Conduta;
- Política de Remuneração;
- Política de Tratamento de Dados Pessoais.

Cada uma destas políticas, devidamente aprovada e em vigor, define os princípios de atuação e os procedimentos aplicáveis aos domínios respetivos, assegurando a coerência da abordagem ESG no conjunto da atividade da Fundiestamo. A articulação entre estas políticas permite dar cumprimento ao princípio da proporcionalidade, e garantir que os riscos e impactos são tratados de acordo com a natureza e escala dos investimentos, tendo por base a informação disponível a cada momento, ao aplicar, sempre que possível, o princípio do melhor esforço (“best effort basis”).

O Conselho de Administração assegura a coerência estratégica entre as opções de investimento e os objetivos de sustentabilidade, cabendo às unidades funcionais competentes (em particular, às Áreas de Gestão de Ativos; Risco; e Compliance) a execução técnica das metodologias de identificação, avaliação e monitorização dos principais impactos negativos.

Metodologia para a identificação dos principais impactos negativos

O processo de identificação dos principais impactos negativos está intrinsecamente associado ao ciclo de decisão e de monitorização dos investimentos realizados pelos organismos de investimento imobiliário sob gestão da Fundiestamo. Este processo de identificação é desenvolvido com base em dados recolhidos tanto de fontes internas (incluindo processos de aquisição, reabilitação e exploração dos ativos) como externas, nomeadamente informação técnica, documentação de suporte legal e contributos das entidades envolvidas na operação, execução e gestão dos imóveis.

Importa assinalar que, durante o exercício de 2024, não foram realizadas aquisições de novos ativos imobiliários. A carteira sob gestão da Fundiestamo, no âmbito dos organismos de investimento coletivo imobiliário (OIC), é composta por um total de 40 imóveis.

Face aos indicadores reportados na declaração PIN de 2024, relativa ao exercício de 2023, em que a análise foi limitada a apenas quatro ativos sob gestão direta, a Fundiestamo procedeu, na presente declaração PIN, a uma revisão metodológica substancial, passando a incluir informação relativa a 85% da carteira. Tal alteração foi possível mediante o recurso sistemático dos dados constantes dos certificados energéticos (SCE) emitidos no âmbito do Sistema de Certificação Energética da ADENE, que passam a constituir a principal fonte de referência para o apuramento dos indicadores ambientais aqui incluídos.

Esta alteração reflete o compromisso da Fundiestamo com o reforço da transparência e da qualidade do reporte em matéria de sustentabilidade, dentro dos limites da informação objetivamente disponível.

Todavia, a Fundiestamo continua a registar limitações decorrentes de fatores estruturais e contratuais diretamente associados ao modelo de exploração dos imóveis, efetivamente, uma parte significativa do património é constituída por frações autónomas ou por prédios em regime de propriedade total ou horizontal em que, por força dos contratos de arrendamento celebrados, a gestão corrente dos edifícios, incluindo fornecimentos energéticos, operação e manutenção, foi transferida para a esfera jurídica dos respetivos arrendatários. Tal configuração, comum nos

ativos atualmente sob gestão, continua a dificultar o acesso direto a dados operacionais, em especial no que respeita ao consumo real de energia e de recursos.

Sem prejuízo desta realidade, a Fundiestamo iniciou, ainda que em fase preliminar, a definição e implementação de procedimentos que permitam, progressivamente, mitigar as restrições identificadas e alargar a cobertura dos indicadores ambientais ao conjunto do portefólio, sempre que tal se revele técnica e juridicamente viável, em alinhamento com o princípio do melhor esforço (“best effort basis”) e em articulação com os contratos em vigor e os utilizadores dos imóveis.

A Fundiestamo acompanha regularmente os PINs identificados como prioritários, nomeadamente, exposição a combustíveis fósseis, eficiência energética, consumo de energia e consumo de recursos, assegurando que, sempre que aplicável, as decisões de investimento e gestão incorporam:

- A identificação de impactos adversos reais ou potenciais;
- A definição de medidas de mitigação ou eliminação dos impactos identificados;
- A monitorização da eficácia das medidas adotadas;
- A divulgação transparente da abordagem adotada e dos resultados obtidos.

Margem de erro associada às metodologias

Tendo em conta a natureza dos ativos sob gestão e os dados atualmente disponíveis, as metodologias utilizadas pela Fundiestamo para a identificação e monitorização dos principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade estão, inevitavelmente, sujeitas a margens de erro. Estas resultam, essencialmente, de limitações na recolha, consistência e atualidade da informação relevante, sobretudo nos casos em que os dados dependem de terceiros ou não estão acessíveis de forma direta e contínua.

A dependência de dados provenientes dos utilizadores finais dos imóveis ou dos próprios arrendatários, designadamente no que respeita a consumos energéticos ou intervenções realizadas, impõe desafios adicionais à robustez das métricas. Esta limitação é particularmente significativa nos ativos cuja exploração e gestão diária não se encontram na esfera da Fundiestamo, como acima referido. Nestes casos, a Fundiestamo privilegia, como fonte principal de informação, a documentação técnica disponível, em particular os certificados energéticos emitidos no âmbito do Sistema de Certificação Energética (SCE) e sempre que tecnicamente viável, complementa esta abordagem com contactos direto com os utilizadores dos imóveis, e adota práticas de verificação e validação cruzada para garantir a fiabilidade dos dados recolhidos.

Fontes de dados

Os dados considerados para efeitos da presente Declaração são, fundamentalmente, obtidos a partir de documentação técnica fiável, com especial destaque para os certificados de desempenho energético emitidos no âmbito do Sistema de Certificação Energética (SCE). Sempre que disponível, esta documentação é complementada com informação recolhida junto de empreiteiros ou arrendatários, como contratos de fornecimento e registos de consumo ou relatórios técnicos de obra.

Nos casos em que o acesso direto a essa informação não é possível, a Fundiestamo recorre a mecanismos de diligência prévia, questionários técnicos ou pedidos específicos no contexto da gestão contratual dos imóveis.

Apesar do esforço de sistematização, a obtenção de dados fiáveis, completos e atualizados continua a representar um desafio material para a Sociedade Gestora.

4. Política de Envolvimento

A Fundiestamo, não adota, à presente data, uma política de envolvimento nos termos previstos no artigo 8.º do Regulamento Delegado (UE) 2022/1288. Tal decorre do facto de os ativos detidos pelos organismos de investimento sob sua gestão serem exclusivamente imóveis adquiridos de forma direta, sem qualquer intermediação societária ou investimento em participações representativas de capital de sociedades emittentes.

Neste modelo de gestão direta de ativos imobiliários, sem exposição a instrumentos financeiros cotados, nem detenção de direitos de voto ou participação em assembleias de emittentes, não se verifica a possibilidade material ou legal de exercer influência junto de entidades terceiras nos moldes pressupostos pela regulamentação europeia sobre políticas de envolvimento dos investidores institucionais.

Sem prejuízo do exposto, a Fundiestamo acompanha a evolução do quadro regulatório aplicável e manterá sob monitorização qualquer alteração estrutural ao modelo de investimento dos fundos sob sua gestão que possa vir a justificar a adoção de mecanismos formais de envolvimento. Caso se venha a concretizar uma tal mudança, a presente Declaração será revista em conformidade com os deveres de transparência previstos no referido artigo 8.º, sendo aprovada e divulgada nova política de envolvimento, nos termos legalmente exigidos.

5. Referências a Normas Internacionais

No que respeita às matérias de sustentabilidade, a Fundiestamo, adota uma abordagem institucional prudente e colaborativa, pelo que procura contribuir para o desenvolvimento progressivo das práticas de reporte e de gestão sustentável no setor. Neste contexto, participa ativamente em iniciativas promovidas por entidades de referência como a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), enquanto autoridade de supervisão nacional, e a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), da qual é associada.

A presente Declaração visa dar cumprimento aos deveres de reporte constantes do Regulamento (UE) 2019/2088 (SFDR) e do Regulamento Delegado (UE) 2022/1288, oferecendo uma visão objetiva e fundamentada sobre os principais impactos negativos das decisões de investimento em fatores de sustentabilidade. Esta informação não tem, contudo, como escopo a avaliação de conformidade com padrões ou convenções internacionais, sendo a atuação da Fundiestamo regida pelos mandatos legalmente atribuídos nos documentos constitutivos dos OIC sob gestão.

Ainda assim, e numa lógica de alinhamento voluntário com boas práticas de mercado, a Fundiestamo adota como referência os Princípios para o Investimento Responsável (PRI), uma iniciativa desenvolvida sob a égide das Nações Unidas (UNEP FI / UN Global Compact). Embora não seja signatária formal, os princípios consagrados nesta plataforma são considerados nos processos internos de decisão, sempre que compatíveis com o modelo de negócio e os deveres fiduciários assumidos.

6. Comparação em termos históricos

Exposição a Combustíveis Fósseis

Mantém-se nula a exposição dos ativos sob gestão a atividades associadas à extração, armazenamento, transporte ou produção de combustíveis fósseis. Esta estabilidade confirma a inexistência de risco de transição neste domínio, face à natureza dos ativos imobiliários detidos e à política de investimento prosseguida pela Fundiestamo.

Eficiência Energética

O indicador de eficiência energética apresenta, em 2024, uma manutenção ou ligeira melhoria face ao ano anterior. Esta evolução resulta, sobretudo, de uma valorização dos ativos com classificação energética superior a C, conjugada com uma maior desvalorização dos imóveis com certificação igual ou inferior a C, o que contribuiu para uma melhoria relativa da média ponderada do desempenho energético dos ativos sob gestão direta.

Consumo de Energia

Verifica-se uma tendência estável ou ligeiramente descendente na intensidade energética dos ativos abrangidos, medida em GWh/m². Esta diminuição resulta, em grande parte, da emissão de novos certificados energéticos em determinados ativos do portefólio, os quais apresentaram estimativas de consumo mais favoráveis, refletindo positivamente no indicador agregado. Adicionalmente, este desempenho reflete também a introdução de soluções técnicas mais eficientes, como a substituição de sistemas AVAC, conduzindo a uma maior eficiência energética e a uma melhoria dos comportamentos de consumo nos ativos abrangidos.

Produção de Resíduos

A presente Declaração marca a reintrodução do indicador “produção de resíduos” nos reportes da Fundiestamo, numa lógica de antecipação e preparação para os futuros exercícios de reporte. A escolha deste indicador visa refletir, com maior rigor, as exigências ambientais associadas às operações de reabilitação urbana sob gestão.

Apesar de, em 2024, não terem sido registadas intervenções com expressão material no ativo correspondente ao Compartimento Patrimonial Autónomo Cabeço da Bola, cuja obra apenas teve início em 2025, a inclusão deste indicador permite estabelecer as bases metodológicas e operacionais para a recolha e tratamento de dados no próximo ciclo de reporte.

Em síntese, a evolução dos indicadores demonstra coerência com a estratégia ESG adotada e reforça a trajetória de consolidação de práticas sustentáveis na atividade de gestão de ativos imobiliários promovida pela Fundiestamo.