

# **POLÍTICA DE SUSTENTABILIDADE**

**VERSÃO 1.0**

**DATA DE ENTRADA EM VIGOR: 22.12.2021**

**(A "POLÍTICA")**

ECS CONFIDENCIAL

| Versão # | Status  | Autor | Data       |
|----------|---------|-------|------------|
| 1.0      | Criação | ECS   | 22.12.2021 |
|          |         |       |            |
|          |         |       |            |
|          |         |       |            |
|          |         |       |            |
|          |         |       |            |
|          |         |       |            |
|          |         |       |            |

ECS CONFIDENCIAL

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| GLOSSÁRIO .....   | 4  |
| 1. Introdução .....   | 6  |
| 2. Estrutura Organizacional Interna e Estratégia de Sustentabilidade .....  | 6  |
| 2.1. Estrutura de Governance .....  | 7  |
| 2.2. Papéis e Responsabilidades da Função/Órgão de ESG .....  | 9  |
| 3. Âmbito de Aplicação .....  | 9  |
| 4. Princípios Gerais .....  | 10 |
| 5. Desenvolvimento da Estratégia de Sustentabilidade .....  | 10 |
| 5.2. Diligência devida relativamente aos impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade ..... | 10 |
| 5.4. Impacto na Política de Remuneração .....   | 11 |
| 5.5. Promoção das características ambientais ou sociais e dos investimentos sustentáveis .....                                      | 11 |
| 6. Manutenção da Política .....   | 12 |

## GLOSSÁRIO

As seguintes definições aplicam-se a toda esta Política de Sustentabilidade (a “**Política**”), exceto se o contexto exigir o contrário. As referências ao singular incluem o plural (e vice-versa):

|  |   |
|--|---|
| <b>“OII” – Organismo de Investimento Imobiliário</b>                       | significa os organismos de investimento imobiliário regulados pelo Regulamento Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, na redação em vigor a cada momento, a qual transpõe as Diretivas n.ºs 2011/61/UE, e 2013/14/UE, procedendo à revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo, e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, e ao Código dos Valores Mobiliários . |
| <b>“Critérios ESG”</b>   | significa os critérios relativos a questões ambientais, sociais e laborais, respeito dos direitos humanos, luta contra a corrupção e o suborno seguidos pela ECS na sua atividade, entre outros, conforme detalhados na presente Política.  |
| <b>“ESG”</b>   | significa o conjunto de fatores ambientais, sociais e de governação a ter em conta pela ECS para implementação da presente Política.  |
| <b>“SFDR”</b>  | significa o Regulamento (UE) 2019/2088, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019 ( <i>Sustainability Finance Disclosure Regulation</i> ).   |
| <b>“SGOIC” – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo</b>  | significa as pessoas coletivas previstas nos termos do disposto na Secção I e na Secção II do Capítulo I do Título II, artigo 65.º e seguintes do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro (RGOIC), na redação em vigor a cada momento.  |
| <b>“DGFIA” – Directiva Gestores de Fundos de Investimento Alternativos</b> | significa a Directiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de Junho de 2011 relativa aos gestores de fundos de investimento alternativos e que altera as Directivas 2003/41/CE e 2009/65/CE e os Regulamentos (CE) n.º 1060/2009 e (UE) n.º 1095/2010, na redação em vigor em cada momento.  |

|   |  |
|---|--|
| <b>"Conselho de Administração"</b>          | significa o conselho de administração da ECS, o órgão de administração da ECS.   |
| <b>"Política"</b>                           | A presente política de sustentabilidade, conforme aprovada.  |
| <b>"OII Geridos"</b>                        | significa os OII geridos pela ECS na sua qualidade de SGOIC.   |
| <b>"ECS"</b>                                | significa a ECS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., uma sociedade anónima de direito português, com sede na Avenida da República, n.º 23, 1050-185 Lisboa, com o capital social de € 500.000,00 (quinhentos mil euros) registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e contribuinte 514295597, autorizada e supervisionada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, na qualidade de SGOIC, ao abrigo do RGOIC. |
| <b>"Colaboradores"</b>                      | significa as pessoas que prestam trabalho à ECS, tais como pessoal com contratos permanentes ou temporários e estagiários, bem como trabalhadores colocados por agências e consultores que trabalhem para a ECS.   |
| <b>"Política de Remuneração"</b>            | significa a política definida e aplicada pela ECS, a respeito de si mesma e de todos os OII Geridos, relativa à remuneração da ECS, do Conselho de Administração, da Direção, das Funções de Controlo, do Pessoal da ECS, etc., na redação em vigor em cada momento.   |
| <b>"PGR" - Processo de gestão de riscos</b> | a respeito de cada OII Gerido, significa o processo de gestão de riscos elaborado e aplicado pela ECS relativamente ao OII Gerido em causa.  |

## 1. Introdução

A ECS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “**ECS**”) é uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo, com sede na Avenida da República, n.º 23, 1050-185 Lisboa, com o capital social de € 500.000,00 (quinhentos mil euros), registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e contribuinte 514295597, autorizada e supervisionada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, na qualidade de Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo (a “**SGOIC**”), conforme previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro e da diretiva que aquela parcialmente transpõe, a Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de Junho de 2011 relativa aos gestores de fundos de investimento alternativos (a “**DGFIA**”).

O Conselho de Administração da ECS (o “**Conselho de Administração**”) aprovou originariamente a seguinte política de sustentabilidade, que é central para a sua atividade de gestão, em 22.12.2021.

O Conselho de Administração tem responsabilidade direta pela definição da estratégia e políticas a serem aplicadas com vista a assegurar o cumprimento dos compromissos estabelecidos e da abordagem a realizar em termos de investimento responsável nos OII geridos de acordo com os Critérios ESG. Para este efeito, a presente Política descreve o modo como a ECS integra o envolvimento da sua função enquanto gestor de OII na sua estratégia de investimento.

A ECS respeita, na elaboração da Política, o quadro regulatório em vigor e, particularmente, o disposto no SFDR.

Acresce que o Conselho de Administração deve promover e encorajar a adoção de comportamentos por parte de todos os Colaboradores, em todos os momentos, que traduzam o cumprimento com a presente Política.

Os critérios previstos na presente Política são aplicáveis quando a ECS preste serviços de gestão de OII.

Acresce que a ECS não cumpre os critérios que definem as instituições de maior dimensão consagrados no artigo 4.º, n.º 3 e 4 do SFDR.

O Conselho de Administração será responsável pela gestão e a monitorização da presente Política.

## 2. Estrutura Organizacional Interna e Estratégia de Sustentabilidade

### 2.1. Estrutura de Governance

A ECS, na sua qualidade de sociedade gestora de organismos de investimento coletivo, tem poderes para administrar e gerir organismos de investimento imobiliário ("OII"), no respeito pelos respetivos Regulamentos de Gestão, bem como pelas leis e regulamentos aplicáveis.

Na sua qualidade de SGOIC, a ECS tem a responsabilidade de administrar, em representação dos participantes e no interesse exclusivo destes e da integridade do mercado, um ou mais OII. À sociedade gestora incumbe a prática de todos os atos necessários à boa administração dos OII, de acordo com elevados padrões de diligência e competência, tendo sempre presente a política de investimento prevista no respetivo regulamento de gestão, exercendo todas as funções consentidas por lei e que sejam necessárias ao desenvolvimento da atividade dos OII.

Caso um membro do Conselho de Administração esteja impossibilitado de cumprir os seus deveres: (i) lançar-se-á mão dos procedimentos previstos no disposto do artigo 393.º do Código das Sociedades Comerciais; e (ii) enquanto esses procedimentos não sejam realizados o administrador em causa deve tomar medidas para delegar excecionalmente os seus poderes noutra pessoa por meio de procuração, no respeito pelas condições de delegação aplicáveis.

A ECS, sob orientação do seu Conselho de Administração, tem a responsabilidade última por executar as funções de gestão de carteiras e gestão do risco, bem como as funções administrativas respeitantes aos OIC Geridos, no interesse exclusivo dos OIC Geridos e dos seus Participantes respectivos. Estas funções têm de ser executadas de acordo com os documentos constitutivos dos OII Geridos, bem como de acordo com as leis e os regulamentos portugueses aplicáveis.

Sujeito às regras prescritas abaixo, a ECS tem o dever de exercer todos os direitos directa ou indirectamente inerentes aos activos dos OIC Geridos e, por conseguinte, toma todas as decisões de investimento e desinvestimento por conta dos OIC Geridos. Em especial, é responsável pelos seguintes deveres perante cada OIC Gerido:

- a) **Gerir Organismos de Investimento Imobiliário**, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento de cada OII, em especial:
- O desenvolvimento de atividades relacionadas com a criação de oportunidades de investimento e análise geral das mesmas;
  - A execução de processos de dever de diligência (*due diligence*) relativos a oportunidades de investimento seleccionadas;

- A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
- A coordenação das avaliações externas independentes, quando aplicáveis, e análise de custos/benefícios da oportunidade de investimento; e
- A negociação dos termos e condições da operação e conclusão da mesma.

**b) Administrar os OIC:**

- Em geral, prestar todas as funções relacionadas com matérias administrativas e financeiras, incluindo tecnologias de informação, Recursos Humanos e Jurídico e comunicações relacionadas com a avaliação de ativos e supervisão, conforme definido em maior pormenor no Manual de Procedimentos;
- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC;
- Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- Avaliar e determinar o valor das Unidades de Participação ("UP") e emitir declarações fiscais;
- Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- Distribuir rendimentos;
- Emitir, resgatar ou reembolsar Unidades de Participação, em conjunto com o Banco Depositário do respetivo OIC;
- Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- Registrar e conservar os documentos relevantes referentes à sociedade gestora e a cada OIC;
- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
- Assegurar que são definidas e aplicadas políticas e procedimentos de avaliação, bem como que as mesmas são revistas e atualizadas regularmente (e pelo menos anualmente); e
- Calcular o valor patrimonial líquido dos OII e assegurar a sua devida avaliação, através da supervisão e monitorização da execução de avaliações por Avaliadores Independentes;

Desde que seja permitido ao abrigo das leis aplicáveis, suficientemente fundamentado e justificado e sujeito a autorização prévia da CMVM, a ECS tem poderes para delegar, sob a sua responsabilidade, parte dos seus deveres e poderes referidos acima em pessoas ou entidades que considere adequadas e que possuam as necessárias competências e recursos. Neste caso, este Manual e eventualmente os documentos constitutivos do OII Gerido relevante devem ser alterados em conformidade.

Na presente data, o Conselho de Administração não delegou em nenhuma pessoa/entidade terceira nenhuma decisões relacionadas com operações ou funções de gestão de OIC.

No entanto, o Conselho de Administração pode recorrer a entidades terceiras para obter serviços de aconselhamento ao investimento.

No âmbito da respetiva atividade e de acordo com a respetiva estrutura organizacional da ECS existe apenas uma área de negócios, a qual consiste na gestão de fundos de investimento imobiliário.

A Sociedade encontra-se, contudo, organizada de acordo com as seguintes áreas funcionais:

- Gestão de Investimentos
- Técnica;
- Financeira e Administrativa;
- Compliance
- Gestão de riscos.

## **2.2. Papéis e Responsabilidades da Função de ESG**

A ECS definiu que o Conselho de Administração está designadamente encarregue do auxílio na implementação da estratégia de sustentabilidade da ECS e dos Critérios ESG. A este propósito, o Conselho de Administração da ECS tem a seu cargo:

- i. Definição e implementação da estratégia da ECS em matéria de sustentabilidade;
- ii. Acompanhamento do cumprimento da presente Política;
- iii. Definição de procedimentos concretos em execução da presente Política;
- iv. Monitorização das implicações da atividade da ECS em matéria de sustentabilidade;
- v. Recolha e transmissão de informação relativa a ESG;
- vi. Divulgação de boas práticas e fomento de uma cultura interna alinhada com Critérios ESG.

### 3. Âmbito de Aplicação

A ECS considera que as questões inerentes ao tema da sustentabilidade são importantes no desenvolvimento da sua atividade e que o conteúdo da presente Política constitui uma decorrência dos deveres fiduciários que assume, nos termos da Lei, perante os seus investidores e participantes, nos termos previstos no Ponto 1.1 *supra*. Para esse efeito, a ECS pretende vir a aplicar no futuro os Critérios ESG nas suas decisões de investimento, de modo a identificar riscos relativos aos investimentos a realizar, bem como oportunidades de investimento e de criação de valor a longo prazo para os seus investidores e participantes.

A ECS reconhece que a ponderação de critérios de investimento sustentável se encontra alinhada com os seus valores e com sua missão, nomeadamente na vertente da sustentabilidade ambiental e social.

Sem prejuízo de eventuais Critérios ESG que já estejam ou venham a ser aplicados ao nível dos investimentos individuais dos OII Geridos, a presente Política concretiza os principais eixos de atuação ESG no âmbito da atividade da ECS.

### 4. Princípios Gerais

A ECS, no âmbito da sua atividade, adota os seguintes princípios gerais:

- Compromisso: os critérios de investimento sustentável encerram um compromisso e uma vinculação que a ECS assume publicamente;
- Adaptabilidade: a ECS aplica os Critérios ESG tendo em conta cada OII Gerido, tendo em conta as suas características, quando possível nos termos descritos nos correspondentes documentos constitutivos e contratuais, procurando acautelar as relevantes especificidades da gestão de OII que não são suficientemente acauteladas pelo SFDR;
- Proporcionalidade: a ECS pondera e tem em conta os riscos de sustentabilidade, em função da natureza, da escala e da complexidade das suas atividades;
- Verdade e integridade: a ECS reconhece que a informação a divulgar em termos ESG deve ser verdadeira, clara e objetiva, não aceitando ou permitindo distorções e exageros na informação neste contexto divulgada (*green-washing*), e pretendendo que toda a abordagem em matéria ESG, e a informação correspondente sejam conduzidas de acordo com os princípios da verdade e da integridade;
- Atualidade e coerência: a ECS compromete-se a manter atualizada a informação relativa à presente Política e ao seu cumprimento, e as comunicações comerciais da ECS não podem contradizer as informações divulgadas nos termos da presente Política;

- Divulgação da política: a Política encontra-se disponível a todos os Colaboradores da ECS e membros dos órgãos sociais, sendo publicada no website da ECS.

## **5. Desenvolvimento da Estratégia de Sustentabilidade**

### **5.1. Diligência devida relativamente aos impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade**

A ECS não cumpre os critérios das instituições de maior dimensão consagrados no artigo 4.º, n.º 3 e 4 do SFDR.

Sem prejuízo de a ECS empregar a diligência profissional devida na avaliação das suas decisões de investimento, a ECS não tem em conta os impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. Esta posição é tomada com base nos seguintes motivos:

- Falta de informação disponível: É geralmente reconhecido que o ambiente informativo sobre opções das emitentes em matéria ESG é fragmentário e dificilmente comparável, dado o âmbito e conteúdo limitados da Diretiva Europeia de Informação Não Financeira e dada a inexistência de regras comparáveis fora da União Europeia. A dificuldade é exponencialmente maior no caso de investimentos imobiliários, que por regra não estão sujeitos à Diretiva Europeia de Informação Não-Financeira. A ECS considera por isso que não existem elementos suficientemente amplos, rigorosos e comparáveis em termos públicos para a consideração dos impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.
- Racionalidade de custos: Na falta de informação pública unificada, confiável e comparável, o acesso a informação ESG obriga ao recurso a fontes de informação externas, o que implica custos elevados e desproporcionados. A ECS considera por isso que há custos excessivos e não justificados para a consideração dos impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.
- Documentos constitutivos: Os documentos constitutivos dos organismos de investimento imobiliário sob gestão não impõem nenhum cuidado ou diligência aos impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. A ECS considera por isso que os participantes não têm expectativa de que sejam considerados os impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

### **5.2. Impacto na Política de Remuneração**

A ECS não integra na sua Política de Remuneração os riscos existentes em matéria de sustentabilidade, tendo em conta que não gere qualquer OII que promova características ambientais ou sociais ou prossiga objetivos de investimento sustentável, nos termos previstos nos artigos 8.º e 9.º do SFDR. Caso esta situação se venha a alterar, a ECS aprovará as alterações necessárias para integrar indicadores de desempenho que incluam fatores de sustentabilidade.

Sem prejuízo do exposto, a ECS teve em conta critérios de sustentabilidade na sua Política de Seleção e Avaliação de Adequação dos órgãos da administração, fiscalização e Titulares de Funções Essenciais, integrada na Política de Remuneração, em particular fatores sociais e de governação, tais como a promoção da igualdade e não discriminação na seleção de candidatos e a prevenção da corrupção e da assunção de riscos excessivos que possam afetar negativamente o mercado financeiro.

Os últimos fatores são prosseguidos através da seleção de candidatos que cumpram requisitos de idoneidade que revelem a sua capacidade para decidir de forma ponderada e criteriosa, e bem assim a sua tendência para cumprir pontualmente as suas obrigações ou para ter comportamentos compatíveis com a preservação da confiança do mercado. Acresce que a Política de Conflitos de Interesses que foi integrada na Política de Remuneração inclui a proibição de receber ou poder vir a receber, de terceiros, que não os clientes e sob a forma de comissão ou honorários pelos serviços prestados, qualquer benefício ilícito, em dinheiros bens ou serviços, ou de receber benefícios financeiros ou outros, com o intuito de privilegiar os interesses de um cliente ou contraparte em detrimento de outro.

A ECS não estabeleceu a aplicabilidade de uma remuneração variável na sua Política de Remuneração. Caso venha a estabelecer, deverá aplicar uma cláusula "malus" e indicadores ambientais e sociais, proporcionais ao tipo de atividade exercida, nos objetivos de desempenho relevantes para efeitos da atribuição de remuneração variável.

A ECS tem presente que a política de remunerações representa um instrumento central de alinhamento de interesses e que se mostra necessário que esta tenha em consideração os objetivos de investimento sustentável, alinhado com os interesses dos participantes, e simultaneamente capaz de assegurar condições para a implementação de uma remuneração justa e apta à atração, fidelização e motivação dos dirigentes e colaboradores.

### **5.3. Promoção das características ambientais ou sociais e dos investimentos sustentáveis**

A ECS não presta serviços de gestão a OII que promovam, entre outras, características ambientais ou sociais (produtos previstos no artigo 8.º do SFDR) ou que tenham como objetivos investimentos sustentáveis (produtos a que se refere o artigo 9.º do SFDR).

Caso a ECS venha a prestar serviços de gestão de OII que promovam estas características, serão fornecidas as informações indicadas nos artigos 8.º a 10.º do SFDR, tanto nas informações pré-contratuais como no *website*.

## **6. Manutenção da Política**

O Conselho de Administração deve rever a Política pelo menos uma vez por ano, bem como preparar os relatórios anuais, quando aplicável<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Caso a ECS preste serviços de gestão a OII que promovam, entre outras, características ambientais ou sociais (produtos previstos no artigo 8.º do SFDR) ou que tenham como objetivos investimentos sustentáveis (produtos a que se refere o artigo 9.º do SFDR).