



## ANEXO 1 – DECLARAÇÃO RELATIVA AOS PRINCIPAIS IMPACTOS NEGATIVOS DAS DECISÕES DE INVESTIMENTO SOBRE OS FATORES DE SUSTENTABILIDADE

SQUARE ASSET MANAGEMENT

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

**Interveniente no Mercado Financeiro:** SQUARE ASSET MANAGEMENT, SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### Resumo

A Square considera os principais impactos negativos das suas decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade. A presente declaração constitui a declaração consolidada da Square dos principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade.

A Square observa o regulamento SFDR, considerando os Principais Impactos Negativos (PIN) da sua atividade, ou seja, a entidade tem em consideração a informação recolhida que lhe permita avaliar o impacto para a sustentabilidade ambiental, social e de governação, de acordo com os objetivos prioritários por si identificados.

Os PIN específicos dos ativos imobiliários foram reconhecidos nas Normas Técnicas Regulamentares (RTS) estabelecidas pelas autoridades de supervisão europeias.

A Square tem em consideração os dois indicadores PIN aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários (dois indicadores obrigatórios e um voluntário), procurando recolher informações para responder a indicadores ambientais adicionais.

Em conformidade com estas normas, a Sociedade Gestora considera: 1) a exposição aos combustíveis fósseis, 2) eficiência energética dos ativos, e 3) as emissões de gases com efeito de estufa (GEE) causadas pela sua utilização.

Relativamente à abordagem da análise para novos investimentos, a Square analisa, entre outros, os riscos de sustentabilidade, usando posteriormente essa informação nas decisões de investimento. Nos imóveis já sob sua gestão é levada a cabo a monitorização periódica dos riscos de sustentabilidade, mantendo-se um princípio de análise de iniciativas que proporcionem oportunidades de redução de riscos e de valorização do património, nomeadamente transição energética e redução de emissões de CO<sub>2</sub>.

A Square reforça a performance ambiental do seu portfolio através da promoção do uso eficiente da energia no investimento imobiliário e sua gestão, numa busca constante pela transição energética e redução de CO<sub>2</sub>, através da utilização de energia solar e implementação de carregadores elétricos, entre outros.

A presente declaração é a consolidação ao nível da entidade Square, relativa aos principais fatores com impacto negativo na sustentabilidade.

Esta declaração sobre os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade abrange o período de referência de 1 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

## Descrição dos principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade

Por principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade entende-se aqueles efeitos negativos ou potencialmente negativos causados pelas decisões de investimento.

São implementadas medidas adequadas que visam a redução dos impactos de sustentabilidade em imóveis que apresentem potencial para obtenção ou melhoria de certificados energéticos e/ou ambientais, e/ou em imóveis dotados das características e infraestruturas necessárias para instalação de suportes para energias renováveis, com o objetivo de atingir uma maior eficiência energética e/ou ambiental. O objetivo principal passa por adquirir imóveis e, quando possível, melhorar a sua performance ambiental.

Para gerir o risco associado aos Principais Impactos Negativos (PIN) das decisões de investimento, são elaboradas análises de sustentabilidade com apresentação de recomendações de melhoria, e os indicadores PIN, listados abaixo, são monitorizados regularmente, conforme resulta da presente declaração anual.

A Square responde aos dois indicadores PIN obrigatórios e a um indicador voluntário (adicional), aplicáveis aos investimentos em imobiliário, estando ativamente a recolher informação para dar resposta a indicadores ambientais e/ou sociais adicionais.

## Indicadores aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários<sup>1</sup>

Indicador negativo de sustentabilidade	Métrica	Impacto a 31.12.2023	Impacto a 31.12.2022	Explicação	Medidas adotadas, medidas planeadas e metas para o próximo período de referência	
<b>Combustíveis Fósseis</b>	Exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários envolvidos na extração, armazenamento, transporte ou produção de combustíveis fósseis	4%	5%	A percentagem de exposição é calculada sobre o valor atribuído ao ativo (i.e. determinado pela média de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes, nos termos da lei).  Esta percentagem deve-se ao investimento em imóveis onde é atualmente desenvolvida a atividade de venda de combustíveis (bombas de gasolina), que apesar de não serem imóveis onde se desenvolve atividade de extração, armazenamento, transporte ou produção, estão expostos a combustíveis fósseis.  De 2022 para 2023 verificou-se uma redução, em 1 %, neste impacto negativo.  Esta redução deve-se ao	1. Medidas Adotadas Política de Exclusão de cada um dos Fundos Artigo 8º.  Política de envolvimento com os stakeholders.  2. Medidas Planeadas e metas  Alargar o âmbito da política de envolvimento com os stakeholders  Implementação de medidas de menor dependência de combustíveis fósseis, nomeadamente a instalação de carregadores para veículos elétricos e painéis fotovoltaicos

					aumento do investimento em ativos não expostos a combustíveis fósseis.	nos imóveis dos Fundos geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.
<b>Ineficiência Energética<sup>2</sup></b>	Exposição a ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético (classificação do certificado entre C a G)	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético	36%	40%	<p>A percentagem de exposição a imóveis ineficientes é calculada sobre o valor atribuído ativo (i.e. determinado pela média de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes, nos termos da lei).</p> <p>Considera-se que 54% são ativos eficientes e 9% são ativos isentos de certificação energética.</p> <p>A informação foi recolhida através do Certificado Energético dos Edifícios.</p> <p>De 2022 para 2023 verificou-se uma redução, em 4 %, neste impacto negativo.</p> <p>Este aumento deve-se à aquisição de ativos energeticamente eficientes bem como a melhoria energética de ativos existentes.</p>	<p>1. Medidas Adotadas</p> <p>Política de Exclusão de cada um dos Fundos Artigo 8º.</p> <p>Política de envolvimento com os stakeholders.</p> <p>2. Medidas Planeadas e metas</p> <p>Alargar o âmbito da política de envolvimento com stakeholders</p> <p>Implementação de medidas de maior eficiência energética, nomeadamente a instalação de carregadores para veículos elétricos e painéis fotovoltaicos nos imóveis dos Fundos geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.</p>
(Indicador Voluntário) <b>Emissão de gases com efeito de estufa<sup>2</sup></b>	Emissões de GEE	Emissões totais de GEE geradas por ativos imobiliários	2166ton (investimentos feitos em 2023) 33511 ton (total de portfolio 31.12.23)	4002ton (investimentos em 2022) 31349 ton (total de portfolio 31.12.22)	<p>Foi considerada 91% da carteira.</p> <p>A informação foi recolhida através do Certificado Energético dos Edifícios.</p> <p>De 2022 para 2023 verificou-se um aumento de 2.162 ton, neste impacto negativo.</p> <p>Este aumento decorre do aumento da atividade normal dos Fundos sob gestão da Entidade.</p>	<p>1. Medidas Adotadas</p> <p>Política de Exclusão de cada um dos Fundos Artigo 8º.</p> <p>Política de envolvimento com os stakeholders.</p> <p>2. Medidas Planeadas e metas</p> <p>Alargar o âmbito da política de</p>

						envolvimento com stakeholders Implementação de medidas de redução de carbono, nomeadamente a instalação de carregadores para veículos elétricos e painéis fotovoltaicos nos imóveis dos Fundos geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.
--	--	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Período de reporte de 1 de Janeiro de 2023 a 31 de Dezembro de 2023

<sup>1</sup> Fonte: Os dados foram recolhidos quanto aos ativos detidos pelos Fundos Artigo 8º SFDR geridos pela Square. Quando os dados não podem ser obtidos diretamente, foi feita uma estimativa, quando disponível.

<sup>2</sup> Fonte: Dados recolhidos do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), da ADENE

### **Descrição das políticas de identificação e definição de prioridades no que se refere aos principais impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade**

O Conselho de Administração da Square, apoiado pelas Áreas competentes e, quando aplicável, com a aprovação da Assembleia Geral da Sociedade, desenvolveu as seguintes políticas, com o objetivo de criar uma estratégia responsável de gestão de risco (incluindo a integração dos riscos de sustentabilidade), procurando maximizar os resultados financeiros:

- Política ESG (última alteração em 2024);
- Procedimentos ESG - Sustentabilidade ambiental, social e de governo (2024);
- Política de Envolvimento (*engagement*) (2024);
- Política e Procedimentos de Devida Diligência na Seleção e Acompanhamento de Investimentos (2024);
- Política e Procedimentos de Gestão de Riscos (2023);
- Código de Conduta e Ética (2022);
- Política de Identificação e Prevenção de Conflitos de Interesses (2024);
- Política de Remunerações (2023);
- Política e Procedimentos de Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo (2023);
- Política de Proteção de Dados e Privacidade (2020).

Assim, às diversas Áreas da Square, foram cometidas determinadas funções e responsabilidades, com o objetivo de assegurar a efetiva integração dos riscos de sustentabilidade, identificando-os e monitorizando os impactos negativos sobre os ativos imobiliários.

Definiu-se como prioritária a efetiva integração dos riscos de sustentabilidade.

Em especial, e no que respeita à Política ESG e à Política e Procedimentos de Devida Diligência na Seleção e Acompanhamento de Investimentos, estão atribuídas as seguintes funções e responsabilidades das respetivas áreas.

<b>Função</b>	<b>Áreas responsáveis</b>
Conceção	Área de Investimento Comité de Investimento Área ESG Área de Risco
Aprovação	Conselho de Administração
Execução	Área de Investimento Comité de Investimento
Monitorização	Área de Controlo Interno
Armazenamento e Difusão	Área de <i>Compliance</i> Área de Informação e Desenvolvimento

Relativamente às metodologias de seleção dos indicadores, as especificidades dos PIN para os imóveis foram identificadas nas Normas Técnicas Regulamentares (RTS) estabelecidas pelas autoridades supervisoras europeias.

Assim, e de acordo com as RTS e com o objetivo de se alinhar com tais padrões técnicos, foram identificados os indicadores aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários (“Exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários” e “Exposição a ativos imobiliários ineficientes do ponto de vista energético”) e, adicionalmente, foi identificado o indicador “Emissões de GEE”, sendo este relevante face às características promovidas pelos organismos geridos sob Artigo 8.º SFDR, em contrapartida dos restantes possíveis.

Em suma, a Square monitoriza os indicadores abaixo:

- Indicadores obrigatórios:
    - Exposição a combustíveis fósseis: percentagem do investimento em bens imobiliários expostos à extração, armazenamento, transporte e produção de combustíveis fósseis;
    - Exposição a imóveis energeticamente ineficientes: percentagem de investimento em imóveis energeticamente ineficientes;
  - Indicador voluntário:
    - Emissão de gases efeito de estufa: Total de emissões de GEE geradas pelos imóveis, em toneladas.
- Este indicador foi selecionado, tendo em conta a possibilidade de que o resultado do mesmo pode causar impactos negativos e tendo igualmente em conta que, caso se verifiquem tais impactos, a gravidade dos mesmos e /ou a sua natureza potencialmente irremediável.

A Square tem como compromisso atender às expectativas de excelência em gestão corporativa e de empresa sustentável mantendo simultaneamente uma boa performance de investimento a curto, médio e longo prazo.

A margem de erro associada aos indicadores “Exposição a imóveis energeticamente ineficientes” e “Emissão de gases efeito de estufa” resulta das diferentes escalas de certificação energéticas usadas nas diferentes jurisdições onde os fundos geridos pela Square detêm imóveis.

No que respeita à margem de erro associada ao indicador “Exposição a combustíveis fósseis”, a forma de cálculo de tal exposição é feita por estimativa, nos casos em que apenas uma parcela do imóvel está exposta a combustíveis fósseis, sendo tal estimativa realizada por proporcionalidade direta entre o valor do imóvel e a área exposta a combustíveis fósseis.

Poderão ser usadas estimativas e substituições sempre que se verificar indisponibilidade de dados que deverão espelhar a realidade económica o mais aproximadamente possível.

Os indicadores PIN fixados para os ativos imobiliários são monitorizados de acordo com os dados disponíveis.

São realizadas análises de sustentabilidade que antecedem o investimento imobiliário, e das quais se destacam as fichas de análise ESG, que incluem os indicadores PIN. A Square acompanha e monitoriza a exposição aos combustíveis fósseis, a eficiência/consumo energético e as emissões de gases de efeito de estufa.

As fontes de dados utilizadas são:

- a) Dados recolhidos do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), da ADENE;
- b) Dados recolhidos do sistema de certificação energética das comunidades autónomas de Espanha;
- c) A análise individual de dados ou análise através da informação transmitida pelos *stakeholders* dos imóveis.

### **Políticas de envolvimento**

A atividade da Square prende-se com a gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário (adiante designados por “Fundos”) que detêm exclusivamente, como “ativos imobiliários”, imóveis. Nenhum Fundo gerido pela Square detém unidades de participação noutros fundos ou participações sociais (quotas ou ações) noutras sociedades.

Assim, a Square não acompanha qualquer entidade (Fundos ou Sociedades) que seja participada pelos Fundos que gere. Consequentemente, e porque não existem tais relações de envolvimento nos termos do artigo 3.º-G da Diretiva 2007/36/CE (diretiva aplicável à detenção de participações em sociedades cotadas), a Square não tem definida uma política de envolvimento na aceção da referida diretiva (atividades de envolvimento de acionistas da sociedade gestora nas sociedades emittentes de ações/outros instrumentos financeiros). Contudo, no decurso da sua atividade a Square poderá desenvolver a sua atual Política de Envolvimento, passando a incluir, assim que se mostre necessário, as matérias referentes ao exercício dos direitos de voto.

Uma vez que os impactos das políticas de sustentabilidade da Square se refletem ao nível dos imóveis detidos pelos Fundos por si geridos, a Square procura manter um diálogo construtivo com os seus *stakeholders*, avaliando riscos e oportunidades em conjunto, e encorajando-os a melhorar a performance ambiental e/ou social dos imóveis. Neste sentido, a Square tem vindo a sensibilizar os seus *stakeholders* sobre a sua estratégia ESG nos termos da sua Política de Envolvimento, com o objetivo de promover o progresso conjunto nestas matérias, incentivando o desenvolvimento de

ações como medidas de transição energética e redução de CO2 (nomeadamente a instalação de equipamentos fotovoltaicos nos imóveis e de carregadores elétricos), realização de obras de adaptação e melhoria dos imóveis com preocupações de sustentabilidade. Igualmente, a incorporação de *cláusulas verdes* nos contratos com os arrendatários, assegura a divulgação das políticas e prioridades ESG da Square, bem como a transmissão de informação relevante relativa aos principais impactos negativos ou outros indicadores ESG relativos aos ativos imobiliários em questão.

Quando, relativamente ao valor da Carteira, não houver redução dos principais impactos negativos durante mais de um período reporte, a Square poderá definir um plano de ação, que pode incluir, entre outros, a implementação de novas medidas com vista à redução do peso ambiental dos imóveis do portfolio do Fundo que promovam características ambientais e/ou sociais, tais como medidas de transição energética. Poderá ainda ser considerada a possibilidade de alienar ativos com maior impacto negativo do que aqueles que apresentam menor impacto negativo.

### **Referências às normas internacionais**

Os investimentos subjacentes a estes produtos financeiros estão 0% (zero por cento) alinhados com a Taxonomia e com os objetivos do Acordo de Paris.

No entanto, a Square elabora anualmente uma análise de riscos físicos dos imóveis de acordo com a Associação Nacional de Riscos (Cenário RCP - *Representative Concentration Pathways* - 8,5) e a *Task Force* para a *Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), ambos alinhados com o Acordo de Paris.

Adicionalmente a Square elabora e publica anualmente o respetivo Relatório de Sustentabilidade, com base nos padrões GRI (*Global Reporting Initiative*).

A Square é participante da UN Global Compact Network desde 2023 e apoia igualmente os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas e a *Task Force* para a *Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), estabelecida pelo Conselho de Estabilidade Financeira.

No ano de 2022, foi definido um conjunto de questões relativas a ESG, as quais têm de ser abordadas para que se cumpram as normas globais que contribuem para os ODS.

Sem prejuízo de os investimentos não terem objetivos sustentáveis, a Square considera os objetivos do Acordo de Paris e do Pacto Ecológico Europeu (PEE), Roteiro Nacional de Neutralidade Carbónica para 2050 (RNC2050) e demais políticas e acordos internacionais/europeus e nacionais no âmbito do clima.

A Square regula a sua atuação com referência aos códigos de conduta empresarial responsável e normas internacionalmente reconhecidas em matéria de diligência devida e de apresentação de relatórios.

### **Comparação em termos históricos**

O exercício de 2023 é o primeiro ano em que se poderá fazer uma comparação e analisar a evolução dos principais impactos negativos (PINs).

Assistimos a uma redução da taxa de exposição da combustíveis fósseis, pois embora o número total de imóveis tenha aumentado, no ano de 2023 não foi adquirido qualquer imóvel exposto a este indicador.

No que respeita à exposição da carteira a imóveis ineficientes do ponto de vista energético (ou seja, o valor dos imóveis aos quais foi atribuída uma classificação energética entre C e G), verifica-se igualmente uma redução face ao ano anterior. Tal redução resulta do facto de, em 2023, terem sido adquiridos apenas imóveis energeticamente eficientes (classificação energética melhor do que C) e de terem sido realizados trabalhos de melhoria energética nos imóveis já detidos.

Por fim, verificou-se, em 2023, um aumento de 2.162ton GEE (aumento de 6% face ao ano anterior), o qual resulta, na sua essência, do aumento da atividade regular dos Fundos sob gestão (a qual aumentou – em valor – mais de 12%).

### Histórico de versões

Versão	Data de publicação
1	20.03.2023
2	10.05.2024
3	28.06.2024