



## DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELACIONADAS COM A SUSTENTABILIDADE (SFDR - Produto Art.º 8º)

SQUARE ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A

Divulgação de produtos financeiros a que se refere o Artigo 8 SFDR (Regulamento (EU) nº 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 e demais regulamentação complementar e Artigo 6 Taxonomia (Regulamento (EU) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 18 de junho de 2020), relativo ao estabelecimento de um regime para a promoção do investimento sustentável.

### Nome do produto:

**PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ABERTO (Fundo)**

### Secções do website de divulgação de produtos financeiros que promovem características ambientais ou sociais:

1. Resumo;
2. Produto sem objetivo de investimento sustentável ;
3. Características ambientais ou sociais do produto financeiro;
4. Estratégia de investimento;
5. Proporção dos investimentos;
6. Monitorização das características ambientais ou sociais;
7. Metodologias;
8. Fontes e tratamento dos dados;
9. Limitações da metodologia e dos dados;
10. Diligência devida;
11. Políticas de Envolvimento;
12. *Benchmark* (índice de referência designado).

## 1. Resumo

A Square qualifica o Fundo como um produto financeiro que se enquadra no Artigo 8º do Regulamento SFDR *light green*. Embora este produto financeiro promova características ambientais e/ou sociais, os investimentos subjacentes não têm qualquer objetivo percentual para a realização de investimentos em ativos sustentáveis pelo que não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental e/ou social, ou seja, não estão alinhados (0% de alinhamento) com a Taxonomia Ambiental Europeia.

No entanto o fundo promove no seu portefólio de investimento as seguintes características ambientais e/ou sociais:

- Redução de emissões de CO2
- Transição energética.

O combate às alterações climáticas através da redução de emissões de CO2, as quais incluem o aumento da eficiência energética, o aumento da proporção de energia renovável e a integração de aspetos de sustentabilidade nos contratos com os Arrendatários, procuram assegurar um impacto geral positivo tanto ao nível dos imóveis bem como dos seus utilizadores finais, como do produto financeiro gerido (Fundo) e dos seus participantes/investidores. É desta forma que contribuímos positivamente para alguns dos objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS) das Nações Unidas, nomeadamente cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11) e ação climática (ODS13)

A Square está empenhada na contínua otimização da sustentabilidade do portfolio do Fundo através do melhoramento dos seus ativos, tanto dos novos como dos já existentes. A integração de elementos ESG na estratégia de investimento concentra-se na redução de emissões de Gás Efeito de Estufa (GEE) e na promoção de transição energética, conforme resulta dos documentos pré-contratuais do Fundo.

Estes melhoramentos incluem, por exemplo, sistemas de gestão de edifícios, instalação de painéis solares, instalação de carregadores elétricos, auditorias técnicas e avaliações de performance ambiental, energética, hídrica e/ou de resíduos.

Os indicadores negativos de sustentabilidade monitorizados são (i) a exposição a combustíveis fósseis; (ii) ineficiência energética; e (iii) a emissão de GEE, de modo a poder assegurar a promoção das características ambientais e/ou sociais. Tal monitorização é feita por meios próprios e através de avaliações de terceiros.

Os dados tratados incluem fontes de fornecedores generalistas e especializados de fontes públicas (nomeadamente, os certificados energéticos) e métricas através de análises de dados.

A Square utiliza fontes de dados não financeiros e de sustentabilidade de natureza pública e emitidos por entidades públicas ou entidades privadas devidamente credenciadas. No entanto, tais dados ou suas metodologias poderão apresentar limitações, na medida em que as bases de dados de sustentabilidade estão ainda em fase de

desenvolvimento.

Sempre que necessário, os dados disponibilizados pelos fornecedores externos poderão ser revistos, a fim de verificar a suficiência e/ou adequação das informações prestada.

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

## **2. Produto sem objetivo de investimento sustentável**

Este produto financeiro promove características ambientais na aceção do Artigo 8, SFDR, mas não tem como objetivo a realização de investimentos sustentáveis.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

## **3. Características ambientais ou sociais do produto financeiro**

Este produto promove características ambientais e/ou sociais, seguindo uma estratégia de investimento que integra os riscos de sustentabilidade no seu processo de investimento.

Algumas das características ambientais/ sociais promovidas durante o período de referência pelos produtos financeiros acima poderão incluir:

- Eficiência energética
- Eficiência da água
- Saúde e bem-estar
- Envolvimento da comunidade
- Envolvimento dos arrendatários
- Certificação de edifícios verdes ou níveis de certificação exequíveis

Algumas das métricas utilizadas monitorizar estas características incluem os Certificados Energéticos, a proporção de energia renovável no local, cálculo das emissões de GEE e o número de contratos de arrendamento com cláusulas sustentáveis, entre outros.

## **4. Estratégia de Investimento**

A estratégia de investimento da Square pretende melhorar a rentabilidade e tornar os *portfolios* sob sua gestão mais

atrativos.

O Fundo, classificado como Artigo 8 SFDR, tem em consideração características ambientais, sociais e de *governance* (ESG) e integra, no processo de aquisição e durante a detenção dos imóveis da sua carteira, os riscos de sustentabilidade cuja verificação possa ser suscetível de causar impacto negativo no valor do investimento.

Através da promoção de características ambientais e sociais nos investimentos, a Square pretende contribuir para o combate às alterações climáticas. Os elementos ESG integrados na Estratégia de Investimento concentram-se na redução das emissões de GEE, promovendo também o aumento da transição energética.

As práticas de *governance* dos potenciais arrendatários dos imóveis são avaliadas no processo de due diligence e em conformidade com a Política ESG da Square.

Adicionalmente, é aplicada uma estratégia que contempla igualmente critérios de exclusão, fixados na Política de Investimento do Fundo, relativos às atividades que podem ser exercidas nos imóveis do Fundo (política de exclusão aplicável a 100% da carteira do Fundo).

A nossa equipa de Investimento, bem como todos os demais colaboradores responsáveis por aplicar as nossas estratégias e políticas, têm pleno conhecimento dos objetivos sustentáveis da Square.

## **5. Proporção dos investimentos**

O Fundo promove características ambientais/sociais não tendo, no entanto, como objetivo a realização de investimentos sustentáveis. O Fundo investe totalmente em linha com a sua estratégia de investimento e incorpora a Política ESG, não tendo qualquer objetivo de realizar uma percentagem mínima de investimentos com características de sustentabilidade.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiros estão 0% (zero por cento) alinhados com a Taxonomia.

## **6. Monitorização das características ambientais ou sociais**

Para além da integração dos riscos de sustentabilidade, o Fundo mede a sua performance ESG e o sucesso da promoção de características ambientais e/ou sociais por meio de cálculos próprios com base em indicadores obtidos a partir de fornecedores externos.

Os indicadores negativos de sustentabilidade monitorizados são (i) a exposição a combustíveis fósseis; (ii) ineficiência energética; e (iii) a emissão de GEE.

Quando não houver redução dos Principais Impactos Negativos, 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.

A divulgação da informação relativa aos Principais Impactos Negativos constará dos relatórios periódicos do Fundo.

## **7. Metodologias**

As características ambientais ou sociais dos investimentos do Fundo são controladas e monitorizadas por meios próprios, através de dados fornecidos por entidades terceiras.

Ao avaliar a performance energética através dos certificados A+ a B-, as energias renováveis disponíveis no imóveis, a exposição aos combustíveis fósseis, a celebração de contratos de arrendamento com cláusulas sustentáveis, e emissões GEE, a Square fica apta a monitorizar e controlar se as características ambientais promovidas pelos produtos financeiros estão a ser alcançadas.

## **8. Fontes e tratamento dos dados**

Os dados são recolhidos com base na performance dos imóveis. A Square acompanha e monitoriza a concretização das características de sustentabilidade promovidas pelo Fundo e, em especial, a exposição aos combustíveis fósseis, a eficiência energética e emissão de gases de efeito de estufa através da obtenção dos dados tanto por meios próprios bem como através de terceiros.

Os dados tratados incluem fontes de fornecedores generalistas e especializados de fontes públicas e métricas estimadas através de modelos internos de análises de dados.

A Square apoia-se igualmente em parceiros e fornecedores especializados em matérias ESG para estabelecer critérios, metodologias e procedimentos necessários à realização de tais análises.

## **9. Limitações da metodologia e dos dados**

Sem prejuízo da crescente relevância dos temas relacionados com a sustentabilidade, observa-se ainda alguma falta de sistematização da informação e da implementação dos princípios organizadores da atividade desenvolvida pelos Fundos geridos pela Square: exploração de ativos imobiliários através de arrendamento a terceiros, para quem, na grande maioria, é transferida a responsabilidade de manutenção dos prédios.

Tal transferência de responsabilidade dificulta a obtenção de dados fidedignos e comparáveis, dificuldade que a Square procurará colmatar através de outros mecanismos de recolha e tratamento de dados e, sempre que necessário, os dados fornecidos pelos fornecedores externos poderão ser revistos, a fim de verificar a suficiência e/ou adequação das informações prestadas.

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

Outra limitação que a Square identifica é a dificuldade de equiparação das escalas de certificação energética implementadas nas diferentes jurisdições de localização dos imóveis que compõem a carteira do Fundo (Portugal e Espanha) e que poderá implicar a atribuição de diferentes categorias de eficiência energética a imóveis com as mesmas características de sustentabilidade.

## **10. Diligência devida**

As análises (*due diligence*) ESG têm o objetivo de avaliar a forma como os imóveis estão alinhados com um futuro sustentável e fornecer detalhes acerca da performance ambiental. Desta forma a Square poderá considerar perspetivas de crescimento e performance financeira bem como níveis e risco associados.

Tais análises não serão levadas a cabo para os imóveis já sob gestão em data anterior à revisão da Política ESG, aprovada em 2023. No entanto, são realizadas revisões ESG anuais.

## **11. 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 nesta 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.

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.

## **12. Benchmark (índice de referência designado)**

Não foi designado nenhum *benchmark* para atingir as características ambientais e/ou sociais promovidas pelo Fundo.