



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:

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, apresenta o resumo das informações sobre o fundo CA Património Crescente - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, em conformidade com o Artigo 8 do Regulamento SFDR (Regulamento (EU) nº 2019/2088 e Artigo 25 do Regulamento Delegado (UE) 2022/1288 da Comissão, de 6 de abril de 2022).

– Classificação do Produto

O Fundo é classificado como um produto "light green" sob o Artigo 8 do SFDR. Embora promova características ambientais e/ou sociais, não possui um objetivo específico de investimento sustentável, estando 0% alinhado com a Taxonomia Ambiental Europeia. Assim, apesar das iniciativas em matéria de sustentabilidade, os investimentos subjacentes não consideram os critérios da UE para atividades económicas sustentáveis.

– Características Ambientais e Sociais: O Fundo procura promover:

(1) Redução de Emissões de CO₂: foco em mitigar as mudanças climáticas através da eficiência energética e maior uso de energia renovável;

(2) Transição Energética: integração de aspetos de sustentabilidade nos contratos com os arrendatários, procurando assegurar um impacto positivo tanto nos imóveis quanto nos seus utilizadores finais, como do Fundo e dos seus participantes/investidores.

Estas iniciativas estão alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas, especialmente em relação a cidades sustentáveis (ODS 11) e ação climática (ODS 13).

– Estratégia de Investimento

A estratégia de investimento da Square visa: melhorar a rentabilidade (tornar os portfólios imobiliários mais atrativos, integrando riscos ESG no processo de aquisição e gestão de imóveis) ; Contribuir para o combate às alterações climática (a integração dos indicadores ESG na estratégia de investimento concentram-se na redução das emissões de GEE e na promoção da transição energética); Avaliação de práticas de Governance (analisar as práticas de governo dos potenciais arrendatários em processos de due diligence e em conformidade com a Política ESG da Square). A abordagem inclui critérios de exclusão de atividades que podem ser exercidas nos imóveis, definidos na política de investimento e que se aplicam a 100% da carteira do Fundo.

– Proporção dos investimentos

O Fundo promove características ambientais/sociais, mas não tem como objetivo a realização de investimentos sustentáveis. O Fundo investe de acordo com a sua estratégia de investimento e incorpora a Política ESG, não tendo qualquer objetivo de atingir uma percentagem mínima de investimentos com características de sustentabilidade. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro estão 0% (zero por cento) alinhados com a Taxonomia Ambiental Europeia.

– Monitorização das características ambientais ou sociais

Para além da integração dos riscos de sustentabilidade, a performance ESG do Fundo e o sucesso da promoção de características ambientais e/ou sociais são medidos através de cálculos próprios com base em indicadores obtidos a

partir de fornecedores externos. A Square utiliza diversos indicadores para medir a performance ESG e o sucesso na promoção de características ambientais e sociais, destacando-se a monitorização dos seguintes indicadores negativos (Principais Impactos Negativos): Exposição a combustíveis fósseis; Ineficiência energética e Emissões de GEE.

– Metodologias

As características ambientais ou sociais dos investimentos do Fundo são controladas e monitorizadas por meios próprios, através de dados fornecidos por entidades terceiras. A Square avalia se as características ambientais promovidas pelos produtos financeiros estão a ser alcançadas através de monitorizações relativas à performance energética, disponibilidade/utilização de energias renováveis nos imóveis, exposição aos combustíveis fósseis, celebração de contratos de arrendamento com cláusulas sustentáveis e emissões GEE.

– Fontes e tratamento dos dados

Os dados são recolhidos com base na performance dos imóveis. Os dados tratados incluem fontes de fornecedores generalistas e especializados de fontes públicas (nomeadamente, os certificados energéticos) e métricas estimadas através de modelos internos de análise de dados. A Square utiliza ainda fontes de dados não financeiros e de sustentabilidade de natureza pública e emitidos por entidades públicas ou entidades privadas devidamente credenciadas.

– Limitações da metodologia e dos dados

Atualmente ainda se observam limitações na metodologia e nos dados relativos à sustentabilidade, destacando-se a ausência de padrões e metodologias legais e de standardização de boas práticas nos índices de sustentabilidade destinados a avaliar o desempenho ambiental e social de imóveis; também no que respeita à obtenção de dados, os mesmos são muitas vezes transmitidos por terceiros (arrendatários para quem é transferida a obrigação de conservação e manutenção dos imóveis), o que poderá dificultar a obtenção de dados fiáveis .

Os dados ou metodologias poderão apresentar limitações, na medida em que as bases de dados de sustentabilidade estão ainda em fase de desenvolvimento, mostrando-se necessária uma constante adaptação da informação divulgada pelas entidades. Quando não existem dados disponíveis, são usadas estimativas, com consciência das possíveis margens de erro. A Square enfrenta ainda desafios na obtenção de dados confiáveis e comparáveis, especialmente devido à diversidade de jurisdições em que opera (Portugal e Espanha).

– Diligência Devida

As análises ESG (due diligence) são realizadas anualmente, com o objetivo de avaliar a forma como os imóveis estão alinhados com um futuro sustentável, considerando perspetivas de crescimento e performance ambiental e financeira, bem como níveis de risco associados.

- Políticas de Envolvimento

A Square não possui uma política de envolvimento “tradicional”, pois nem a Square nem os Fundos sob sua gestão detêm unidades de participação noutros fundos ou participações sociais (quotas ou ações) noutras sociedades. No entanto, a Square mantém um diálogo construtivo e de envolvimento com os seus stakeholders, avaliando riscos e oportunidades em conjunto para melhorar a performance ambiental e/ou social dos imóveis. A estratégia inclui a sensibilização sobre a importância da sustentabilidade e a incorporação de cláusulas verdes nos contratos de arrendamento, o incentivo de ações de transição energética e de redução de CO2.

- Benchmark (índice de referência designado)

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

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 portfólio 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 que (i) não existem metodologias consolidadas e normalizadas de avaliação dos desempenhos ambientais e sociais dos imóveis; que (ii) as bases de dados de sustentabilidade ainda estão em desenvolvimento ; e que (iii) as normas relacionadas à divulgação ESG estão em constante evolução, e exigem constante adaptação por parte das entidades, o que poderá causar inconsistências nas divulgações.

A ausência de tal consolidação e de fontes de dados padronizados pode gerar variações nas classificações e tornar difícil a análise objetiva dos critérios ESG.

Outra limitação que é considerada resulta do facto de, na maioria dos imóveis propriedade dos Fundos, a responsabilidade pela manutenção dos imóveis é transferida para terceiros (arrendatários), pelo que tal transferência de responsabilidade dificulta a obtenção de dados fidedignos e comparáveis.

A Square procurará colmatar esta dificuldade através de outros mecanismos de recolha e tratamento de dados [quais?] e, sempre que necessário, os dados disponibilizados 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, embora a Square esteja igualmente ciente das margens de erro que podem surgir devido à utilização de estimativas no cálculo dos PINs.

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 perspectivas 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 emitentes 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.