



# POLÍTICA ESG – SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, SOCIAL E DE GOVERNANÇA

## SQUARE ASSET MANAGEMENT

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A

### 1. Introdução

A Square Asset Management, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante designada por “Sociedade Gestora”) é uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo (SGOIC), sujeita à lei portuguesa e que tem por objeto a gestão de organismos de investimento imobiliário.

Com o objetivo de dar a conhecer os compromissos estabelecidos e a abordagem por si realizada em termos de investimento responsável nos organismos de investimento imobiliário geridos de acordo com critérios ESG (*Environment, Social e Governance*), a Sociedade Gestora adotou uma Política ESG (doravante a “Política”) que descreve o modo como integra o envolvimento da sua função enquanto gestora de organismos de investimento imobiliário na sua estratégia de investimento.

A Sociedade Gestora respeita, na elaboração da Política, o quadro regulatório em vigor e, particularmente, o disposto no Regulamento (UE) 2019/2088, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019 (Sustainability Finance Disclosure Regulation, abreviadamente designado por SFDR).

### 2. Objeto

Os critérios previstos na presente Política são aplicáveis sempre que a Sociedade Gestora preste serviços de gestão a organismos de investimento imobiliário enquadrados no âmbito dos produtos financeiros previstos no artigo 8.º do Regulamento SFDR. Refira-se que, na presente à data, a Sociedade Gestora presta unicamente serviços de gestão de organismos de investimento imobiliário.

### 3. Estratégia de Sustentabilidade

A estratégia de Sustentabilidade da Sociedade Gestora é suportada pela presente Política ESG e surge como decorrência dos deveres fiduciários e complemento da missão e valores da Sociedade. A presente Política concretiza os principais eixos de atuação ESG no âmbito da atividade da Sociedade Gestora, nomeadamente:

- Incorporação na Política de Investimentos;
- Governação da Sociedade Gestora;
- Governação ao nível dos Produtos;
- Impacto na Gestão de Riscos;
- Política de Remuneração;
- Prestação de Informação.

A enquadrar esta matéria, são subsequentemente enunciados os princípios gerais a que cada um dos eixos de atuação obedece.

## 4. Princípios gerais

### a. Compromisso

A Sociedade Gestora assume que os critérios de sustentabilidade de investimento encerram um compromisso e uma vinculação para com os mesmos relativamente ao seu conteúdo e extensão.

### b. Adaptabilidade

A Sociedade Gestora considera os temas ESG adaptados aos organismos de investimento imobiliário sob gestão, em função das características destes, as quais encontram-se descritas nos documentos constitutivos e contratuais correspondentes.

### c. Verdade e integridade

A Sociedade Gestora reconhece que a informação a divulgar em termos ESG deve ser verdadeira, clara e objetiva. A Sociedade Gestora não aceita nem permite distorções e/ou exageros na informação divulgada neste contexto, o que na prática se designa de “greenwashing”. Pelo contrário, pretende-se que toda a abordagem em matéria ESG e informação correspondente sejam conduzidas de acordo com os princípios da verdade e da integridade.

## 5. Incorporação na Política de Investimentos

A política de investimento é adaptada por forma a reduzir os impactos negativos que os investimentos da Sociedade Gestora possam causar, assim como contribuir para o impacto positivo através da alocação de investimentos em oportunidades de sustentabilidade. No que diz respeito aos Principais Impactos Negativos (PIN), os indicadores obrigatórios monitorizados são a exposição a combustíveis fósseis e a ativos imobiliários energeticamente ineficientes. Sendo que o indicador voluntário são as emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

Os temas ESG a que a Sociedade Gestora dedica atenção durante o processo de decisão de investimento, sem prejuízo das especificidades da política de investimento de cada organismo de investimento imobiliário gerido, são os seguintes:

Pilar Ambiental	Pilar Social	Pilar de Governação
- Alterações climáticas (riscos de transição e riscos físicos)	- Segurança e saúde dos trabalhadores	- Supervisão dos temas de sustentabilidade
- Eficiência energética	- Atração e retenção de talento	- Gestão do risco ESG
- Eficiência de recursos e materiais	- Saúde e bem-estar da sociedade	- Diversidade dos órgãos de gestão
- Eficiência hídrica	- Diversidade e inclusão	- Auditoria externa ou interna adequada
- Mobilidade elétrica	- Práticas de sustentabilidade na cadeia de abastecimento	- Direitos dos acionistas
- Energia de fontes renováveis	- Direitos de negociação coletiva	- Anti-suborno e anti-corrupção
- Emissões de GEE	- Respeito pelos Direitos Humanos	- Conformidade regulamentar e fiscal
	- Cumprimentos dos direitos laborais	- Transparência
	- Promoção do trabalho digno	- Integração dos produtos/ativos em índices públicos ou associações setoriais.
	- Impacto nas comunidades locais	

A Sociedade Gestora reconhece a oportunidade de incorporar a sustentabilidade ao longo da cadeia de valor dos investimentos. Assim sendo, durante a fase de aquisição, o objetivo passa por adquirir propriedades e implementar medidas de sustentabilidade de acordo com os objetivos da Sociedade Gestora para produtos Artigo 8 SFDR. Na fase de desenvolvimento, mitigar os riscos e aumentar os impactos positivos, criando valor através da gestão dos riscos ESG. Quanto aos ativos em carteira que estão sob gestão direta da Sociedade Gestora, procurar melhorar o desempenho ESG e envolver as partes interessadas numa gestão e utilização sustentável. Por último, na fase de venda, o objetivo passa por vender bens imobiliários mais sustentáveis com valor acrescentado. Isto inclui tanto as despesas de capital em materiais para construção/renovação, como a implementação de soluções de otimização de consumos de maior eficiência.

A fim de monitorizar os dados necessários para identificar e priorizar as ações ESG a implementar é utilizado um processo de recolha de dados ao nível do portfolio. Tal permite uma gestão e manutenção proactiva dos ativos imobiliários a fim de obter eficiências energética e de recursos, bem como a escolher ativos elegíveis para renovações e atualizações.

A Política de Investimento encontra-se descrita no Regulamento de Gestão de cada organismo de investimento imobiliário e pondera as informações relativas a avaliações ESG dos empreendimentos imobiliários em que investe.

O controlo das atividades que são exercidas nos imóveis que são detidos pelos Fundos geridos pela SQUARE, assume uma especial importância, não sendo permitido, em tais imóveis, o desenvolvimento de atividades económicas que contribuem negativamente para a concretização de objetivos de ESG.

Assim, a SQUARE não considera elegível para a realização e manutenção de investimentos, os imóveis onde sejam desenvolvidas atividades (*política de exclusão aplicável a 100% da carteira do Fundo*):

- Proibidas ao abrigo da Lei nacional, europeia ou de quaisquer convenções internacionais, incluindo os princípios fundamentais dos Direitos dos Homens;
- De produção de armas e munições;
- De produção ou negociação de equipamento radioativo, salvo para fins medicinais ou de produção de energia, legalmente permitidos;
- Comércio não licenciado de espécies de vida selvagem ou em vias de extinção;
- Armazenagem de lixo perigoso, salvo para efeitos de reciclagem;
- Extração de carvão.

## 6. Governação

### a. Aprovação pelo Conselho de Administração

A competência para a aprovação e revisão da presente Política é do Conselho de Administração. Deste modo, a Sociedade Gestora assegura a plena integração da presente Política no sistema de governação.

### b. A designação de Responsável ESG

O Conselho de Administração designa um Responsável ESG com funções executivas na Sociedade Gestora no âmbito ESG.

O Responsável ESG apoia o Conselho de Administração nas seguintes tarefas:

- i. Implementação da estratégia de Sustentabilidade da Sociedade Gestora em matérias ESG;
- ii. Acompanhamento do cumprimento da presente Política;
- iii. Definição de procedimentos concretos em execução da presente Política;
- iv. Monitorização das implicações da atividade da Sociedade Gestora em matéria de ESG;

v. Recolha e transmissão de informação relativa a ESG;

vi. Divulgação de boas práticas e fomento de uma cultura interna alinhada com critérios ESG.

Esta função pode ser acumulada com outras desempenhadas na Sociedade Gestora.

### **c. A integração dos riscos de sustentabilidade no processo de tomada de decisões de investimento**

A Sociedade Gestora procura acomodar os riscos de sustentabilidade na matriz de decisão de investimento. As aquisições, passam por uma Due Diligence (DD) de Sustentabilidade que é realizada, juntamente com uma classificação interna onde a Sociedade Gestora monitoriza o desempenho dos edifícios.

Na Due Diligence para além dos da análise das características e estado dos imóveis, as informações recolhidas são incorporadas no processo de tomada de decisão de investimento juntamente com os outros fatores financeiros e de risco. A mesma abordagem é utilizada na gestão dos ativos em carteira, identificando-se quaisquer bens imóveis em termos energéticos, com o objetivo de melhorar a sua performance ambiental. A tomada de decisão de investimento agrega o resultado dos vários riscos analisados, não existindo uma hierarquia ou vinculação de algum tipo de risco face a outros.

### **d. Principais Impactos Negativos (PIN) das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade**

A Sociedade Gestora observa o Regulamento SFDR, considerando os Principais Impactos Negativos (PIN) da sua atividade. A Sociedade Gestora tem em consideração os dois indicadores PIN obrigatórios aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários e um voluntário, procurando recolher informações para responder a indicadores ambientais adicionais.

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

Aderindo a estas normas técnicas, a Sociedade Gestora compromete-se a monitorizar, no mínimo, os seguintes indicadores obrigatórios:

- Exposição a combustíveis fósseis: proporção dos investimentos em ativos imobiliários expostos à extração, armazenamento, transporte e fabrico de combustíveis fósseis;
- Exposição a ativos imobiliários energeticamente ineficientes: proporção dos investimentos em ativos imobiliários energeticamente ineficientes;

E o seguinte indicador voluntário:

- Emissão de gases com efeito de estufa: Total de gases com efeito de estufa gerados pelos ativos imobiliários

## **7. Governação ao nível dos produtos**

Nos produtos artigo 8º SFDR classificados pela Sociedade Gestora, são promovidas características ambientais. O Regulamento SFDR em si não define características ambientais, pelo que, no que respeita aos nossos produtos financeiros, estes promovem as seguintes características ambientais:

- Redução das emissões de GEE.
- Transição energética;

Inclui o combate às alterações climáticas, onde se procura reduzir as emissões de CO<sub>2</sub>, aumentar a eficiência energética, aumentar a proporção de energia renovável e promover aspetos de sustentabilidade nos contratos com os arrendatários. Desta forma, a Sociedade Gestora contribui positivamente para alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) prioritários das Nações Unidas, tais como Cidades e Comunidades sustentáveis (ODS 11) e Ação Climática (ODS 13) – assim como definido na Estratégia de Sustentabilidade.

O objetivo da Sociedade Gestora, quando adquire e gere imóveis em representação dos organismos de investimento coletivo que gere é, sempre que possível, melhorar o desempenho ESG dos ativos. Algumas das métricas utilizadas incluem a classe do certificado energético, consumo de energia, percentagem de energia renovável estimada e emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) estimados, entre outros – sendo esta informação obtida através de entidades terceiras. As características ambientais são periodicamente monitorizadas ao longo do ciclo de vida dos fundos e as métricas acima referidas são comunicadas e monitorizadas internamente.

## 8. Impacto na Gestão de Riscos

A Sociedade Gestora reconhece que a atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário é impactada pelas alterações climáticas e catástrofes naturais, sendo os riscos físicos decorrentes principalmente de um aumento da temperatura global com impacto direto nos ativos imobiliários - tais como o aumento da intensidade de tempestades e precipitações mais elevadas, aumento do risco de cheias e inundações, assim como aumento da erosão costeira e subida do nível do mar. Como tal, a avaliação destes riscos é feita aquando da aquisição com um acompanhamento das medidas de desenvolvimento ao longo do tempo.

A Sociedade Gestora realizou uma primeira análise de impacto para a sua carteira em 2022. Com isto foi capaz de geolocalizar todos os seus ativos e de mapear os riscos físicos, em conformidade com as Recomendações do TCFD. Estes tipos de riscos-chave foram avaliados em três cenários do IPCC sobre alterações climáticas (muito elevado, elevado, moderado, baixo e neutro), nomeadamente secas, incêndios rurais, cheias e inundações, onda de calor, nevões, vagas de frio, inundações e galgamentos costeiros, ventos fortes. Os resultados desta análise são utilizados pela gestão do fundo para cumprir o seu dever de supervisão dos temas ESG nos investimentos.

São também identificados riscos de transição tal como a nova regulação de sustentabilidade para os participantes do mercado financeiro, as preferências ESG dos clientes e riscos reputacionais devido ao aumento da preocupação dos stakeholders em matéria de sustentabilidade. Neste sentido, a Sociedade Gestora está em *compliance* com os requisitos legislativos, integra os temas ESG no negócio e operações, procura uma melhoria contínua da eficiência energética dos ativos em carteira e tem um envolvimento ativo com os demais stakeholders.

Em função da informação disponível, a Sociedade Gestora pondera, no curto, médio e longo prazo, os riscos relativos a eventos ESG com impacto nos investimentos realizados. As funções de identificação, avaliação e gestão de riscos são cumpridas no quadro do sistema de organização da Sociedade Gestora, cabendo tais funções à Área de Gestão de Riscos.

## Due Diligence

O nosso processo de Due Diligence inclui critérios ESG com o objetivo de:

- Avaliar o impacto de potenciais eventos ESG que afetem a nossa carteira;
- Integrar as questões ESG nos pressupostos e sensibilidades do modelo de avaliação de investimentos;
- Atribuir responsabilidade acerca da gestão de fatores ESG específicos;
- Obter transparência sobre a gestão ESG das contrapartes;
- Comprometer formalmente as contrapartes relevantes no que diz respeito a normas de desempenho ESG acordadas;
- Identificar métricas relacionadas com o desempenho financeiro e/ou perfil de risco;
- Gerir ativamente os principais riscos e oportunidades ESG;

## 9. Política de Remuneração

A Sociedade Gestora integra na sua Política de Remuneração, aprovada pelo Órgão de Fiscalização e pela Assembleia Geral, os riscos existentes em matéria de sustentabilidade. O relevo central da Política de Remuneração pressupõe, por seu turno, um sistema de governo que assegura o efetivo acolhimento das melhores práticas nesta matéria. Esta, desencoraja a tomada de riscos que excedam o apetite e a estrutura de risco declarada e aplica-se a todos os empregados, incorporando nos seus princípios fundamentais o alinhamento dos interesses dos empregados com os dos investidores.

A Sociedade Gestora tem presente que a Política de Remuneração representa um instrumento central de alinhamento de interesses e que se mostra alinhada com os interesses dos participantes sendo, simultaneamente, capaz de assegurar condições para a implementação de uma remuneração justa e apta à atração, fidelização e motivação dos dirigentes e colaboradores.

A Política de Remuneração promove uma gestão de risco sólida e eficiente e não incentiva a uma tomada de risco incompatível com os perfis de risco definidos nos documentos constituintes dos organismos de organismos de investimento e na legislação e regulamentação aplicáveis. Está de acordo com a estratégia, objetivos e interesses dos organismos geridos, dos investidores e da sociedade gestora. A política integra medidas para evitar qualquer conflito de interesses. Esta, recompensa as competências, a experiência profissional, o nível de responsabilidade e considera as normas de mercado. Engloba igualmente a avaliação do desempenho coletivo, medido ao nível da sociedade gestora e dos organismos geridos. A Política de Remuneração está de acordo com a Legislação Nacional, nomeadamente quanto à limitação de remuneração variável garantida, conforme estabelecido na Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro.

**a. Sujeição das estruturas remuneratórias a uma gestão prudente dos riscos, promovendo e criando emprego permanente e sustentável;**

A Política de Remuneração contempla estruturas remuneratórias que otimizam resultados financeiros e promovem um comportamento sustentável sem gerar ou exacerbar riscos sistémicos que possam pôr em causa a longo prazo os interesses de investimento.

A remuneração individual dos colaboradores envolvidos na atividade da Sociedade Gestora não tem relação direta com as receitas geradas pela atividade que desenvolvem. No entanto, ao aplicar mecanismos que permitem a alteração da estrutura

remuneratória, a Sociedade Gestora assegura a implementação de incentivos adequados à tomada de precauções e à mitigação de riscos.

Tendo presente o alinhamento com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, a Sociedade Gestora promove a criação de emprego permanente e sustentável, sendo que a Política de Remuneração tem por base o princípio da igualdade. A Sociedade Gestora garante a segurança do emprego e a oferta de remuneração digna a todos os colaboradores, são também atribuídos benefícios adicionais aos colaboradores e respetivas famílias além dos obrigatórios por lei (fundos de pensões).

## **10. Prestação de informação**

A Sociedade Gestora procura contribuir para a melhoria da sustentabilidade dos ativos em carteira, trabalhando em cooperação com arrendatários e outras partes interessadas. Com isto, procura melhorar o desempenho ambiental das operações e da gestão de ativos, desenvolvendo ferramentas para acompanhar o desempenho e a exposição aos riscos ESG, regulação e impactes negativos das alterações climáticas.

Os princípios aplicam-se a todos os fundos classificados como produtos artigo 8 SFDR. No entanto, cada fundo poderá adotar orientações mais rigorosas/ seletivas para melhorar continuamente o seu desempenho no âmbito ESG.

## **11. Aprovação da Política e entrada em vigor**

A presente Política foi aprovada pelo Conselho de Administração, tendo entrado em vigo em 10 de março de 2021, tendo sido revista e alterada em 2023, para acolher a integração de alguns dos OIIs sob sua gestão, reclassificando-os como Produto Artigo 8º, ao abrigo do Regulamento SFDR. Compete ao Responsável ESG da Sociedade Gestora fiscalizar o seu cumprimento.

A presente Política é revista regularmente em função da experiência decorrente da sua aplicação e de eventuais alterações legislativas, cabendo ao Responsável ESG a apresentação de propostas de revisão ao Conselho de Administração.

A Sociedade Gestora compromete-se a manter atualizada a informação relativa à presente Política e ao seu cumprimento. As comunicações comerciais da Sociedade Gestora não podem contradizer as informações divulgadas nos termos da presente Política.

A presente Política encontra-se disponível para consulta no website da Sociedade Gestora, em [www.squaream.pt](http://www.squaream.pt), em português.

Lisboa, 20 de março de 2023