



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 dos principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade da Square.

Esta declaração sobre os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade abrange o período de referência de 1 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

A Square em conformidade com o Regulamento (UE) 2019/2088 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“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 indicador 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 imobiliários, e 3) as emissões de gases com efeito de estufa (GEE) associadas à utilização dos ativos.

No processo de análise de novos investimentos, a Square analisa, entre outros fatores, os riscos de sustentabilidade suscetíveis de afetar o desempenho financeiro e o perfil ESG dos ativos, incorporando posteriormente essa informação nos processos de tomadas de decisão de investimento. Nos imóveis que já compõem o portefólio dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão, é levada a cabo a monitorização periódica dos riscos de sustentabilidade, procurando promover iniciativas que proporcionem oportunidades de melhoria de redução de riscos e de valorização do património, nomeadamente eficiência energética (transição energética e redução de emissões de CO2), sempre que técnica e

economicamente viáveis e adequados.

A Square promove ainda a performance ambiental do portefólio sob sua gestão, através da implementação de medidas destinadas ao uso eficiente da energia nos ativos imobiliários, procurando a transição energética e redução de CO2, nomeadamente, o aumento da produção e consumo de energia proveniente de fontes renováveis, a instalação de infraestruturas de apoio à mobilidade elétrica e à redução da intensidade carbónica dos ativos sob gestão.

Descrição dos principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade

Por principais impactos negativos (PIN) entendem-se efeitos efetiva ou potencialmente adversos sobre os fatores de sustentabilidade (incluindo fatores ambientais e/ou sociais e/ou de governação).

De forma a reduzir tal impacto, a Square considera os Principais Impactos Negativos nas decisões de investimento e implementa medidas adequadas à prevenção ou redução dos impactos negativos nos ativos. Neste sentido, e com o objetivo de atingir uma maior eficiência energética e/ou ambiental, são considerados investimentos em ativos imobiliários com potencial de melhoria de desempenho ambiental (nomeadamente obtenção ou melhoria de certificados energéticos) e/ou em imóveis dotados das características e infraestruturas técnicas necessárias à instalação de soluções de produção de energia renovável

Para gerir o risco associado aos Principais Impactos Negativos (PIN) das decisões de investimento, são elaboradas análises de sustentabilidade aos ativos imobiliários pertencentes aos organismos de investimento alternativo imobiliário (adiante designados por “Fundos”) geridos pela Square, as quais identificam oportunidades de melhoria e apresentam recomendações de mitigação dos PIN. Em conformidade com os requisitos estabelecidos pelo Regulamento SFDR, a Square monitoriza e divulga regularmente os indicadores PIN aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários.

A Square tem em consideração os indicadores PIN aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários, nomeadamente os dois indicadores obrigatórios e um indicador adicional (voluntário), procurando ainda recolher informações para responder a indicadores ambientais adicionais. Em conformidade, a Sociedade Gestora monitoriza: 1) a exposição aos combustíveis fósseis, 2) eficiência energética dos ativos, e 3) as emissões de gases com efeito de estufa (GEE) causadas pela exploração dos imóveis.

Indicadores aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários¹

Indicador negativo de sustentabilidade		Métrica	Impacto a 31.12.2025	Impacto a 31.12.2024	Explicação	Medidas adotadas, medidas planeadas e metas para o próximo período de referência
Combustíveis Fósseis	Exposição a combustíveis fósseis através de ativos imobiliários	Quota-parte dos investimentos em ativos imobiliários envolvidos na extração, armazenamento, transporte ou	4,1%	3.9%	A percentagem é calculada sobre o valor do ativo (i.e. média de 2 avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes, nos termos da lei). Esta % deve-se ao investimento em imóveis onde	1. Medidas Adotadas: Política de Exclusão de cada um dos Fundos Artigo 8º. Política de envolvimento com os stakeholders.

		produção de combustíveis fósseis			<p>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.</p> <p>De 2024 para 2025 verificou-se um aumento, em 0,2% neste impacto negativo.</p> <p>Este aumento deve-se à aquisição ativo logístico que possui um posto de abastecimento de combustível para as viaturas pesadas de serviço.</p>	<p>Implementação de medidas de menor dependência de combustíveis fósseis, nomeadamente a instalação maior número de carregadores para veículos elétricos e de painéis fotovoltaicos nos imóveis dos Fundos geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.</p> <p>2. Medidas Planeadas e metas:</p> <p>Alargamento do âmbito da política de envolvimento com os stakeholders.</p> <p>Implementação de medidas de menor dependência de combustíveis fósseis, nomeadamente a instalação de maior número de carregadores para veículos elétricos e painéis fotovoltaicos nos imóveis dos Fundos geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.</p>
Ineficiência Energética²	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	34,6%	37,5%	<p>A percentagem é calculada sobre o valor do ativo (i.e. média de 2 avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes, nos termos da lei).</p> <p>Considerando que 53,9% são ativos eficientes e 11,5% são ativos isentos. A informação foi recolhida através do Certificação Energético dos Edifícios.</p> <p>De 2024 para 2025 verificou-se uma redução, em 2,9 %, neste impacto negativo.</p> <p>Justifica-se esta redução com a aquisição de imóveis com melhores certificações</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>Implementação de medidas de menor dependência de combustíveis fósseis, nomeadamente a instalação de maior número de carregadores para veículos elétricos e painéis fotovoltaicos nos imóveis dos Fundos geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.</p>

					energéticas, tendo sido um desses investimentos mais relevantes no imóvel com uma certificação BREEAM Excellent.	<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 maior número 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)	Emissão de gases com efeito de estufa ²	Emissões de GEE	Emissões totais de GEE geradas por ativos imobiliários	7645 ton (total de investimentos feitos em 2025)	655 ton (total de investimentos em 2024)	<p>Foi considerada 88,5% da carteira.</p> <p>A informação foi recolhida através do Certificação Energético dos Edifícios.</p> <p>De 2024 para 2025 verificou-se um aumento de 7645 ton, neste impacto negativo.</p> <p>Este aumento decorre do aumento da atividade normal dos Fundos sob gestão da Entidade, porquanto aumento o número e valor de imóveis constantes dos portefólios dos Fundos geridos.</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>Implementação de medidas de menor dependência de combustíveis fósseis, 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> <p>2. Medidas Planeadas e metas</p> <p>Alargar o âmbito da política de envolvimento com stakeholders.</p> <p>Implementação de medidas de redução de carbono, nomeadamente a instalação de carregadores para veículos elétricos e painéis fotovoltaicos nos imóveis dos Fundos</p>
				41990 ton (total de portefólio 31.12.25)	34166 ton (total de portefólio 31.12.24)		

						geridos, que permitam a redução da exposição a este impacto negativo.
--	--	--	--	--	--	---

Período de reporte de 1 de Janeiro de 2025 a 31 de Dezembro de 2025

¹ 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.

² 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 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 (2026);
- Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (2024/2026)
- Política e Procedimentos de Gestão de Riscos (2024);
- Código de Conduta e Ética (2024);
- 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 (2026);
- Política de Proteção de Dados e Privacidade (2023).

Assim, às diversas Áreas da Square, foram acometidas 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.

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.

Função	Áreas responsáveis
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 dos PIN, foram considerados os indicadores específicos aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários, previstos nas Normas Técnicas Regulamentares (RTS) estabelecidas pelas autoridades supervisoras europeias.

Assim, e com o objetivo de assegurar alinhamento com tais requisitos técnicos, foram identificados os indicadores obrigatórios 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”). É, adicionalmente, considerado o indicador relativo a “Emissões de GEE”, tendo em conta a sua relevância para a avaliação dos impactos negativos ambientais associados aos investimentos, em alinhamento com as características ambientais e/ou sociais promovidas pelos Fundos geridos pela Square e classificados como Artigo 8.º SFDR.

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 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 selecionados 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 resultam 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 (“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, 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 vir a desenvolver a sua atual Política de Envolvimento, passando a incluir as matérias referentes ao exercício dos direitos de voto, assim que se mostre necessário.

Uma vez que os impactos das políticas de sustentabilidade da Square se materializam ao nível dos imóveis que compõem o portefólio dos Fundos por si geridos, a Square promove a manutenção de um diálogo construtivo com os seus stakeholders, procurando avaliar em conjunto com estes, os riscos e oportunidades de investimento, e encorajando-os à melhoria da performance ambiental e/ou social dos imóveis.

Neste sentido, a Square tem vindo a sensibilizar os seus stakeholders sobre a sua estratégia ESG, com o objetivo de promover uma evolução conjunta nestas matérias, incentivando a implementação de medidas de transição energética e redução de CO2 (nomeadamente a instalação de equipamentos fotovoltaicos e de carregadores elétricos nos imóveis do Fundo), e fomentando a realização de obras de adaptação e melhoria dos imóveis com preocupações de sustentabilidade.

Igualmente, com o objetivo de melhor divulgar as políticas e prioridades ESG da Square, e de assegurar a transmissão de

informação relevante relativa aos principais impactos negativos, ou outros indicadores ESG relativos aos ativos imobiliários, foram incluídas cláusulas de sustentabilidade nos contratos celebrados com os arrendatários.

Se a Sociedade Gestora vier a concluir que não se verifica uma redução dos principais impactos negativos durante mais de um período de reporte, a Square poderá definir um plano de ação, que pode incluir, entre outras medidas, a implementação de novas iniciativas destinadas a reduzir o impacto ambiental dos imóveis que compõem o portefólio do Fundo e a promover características ambientais e/ou sociais, nomeadamente, medidas de transição energética. Poderá ainda ser ponderada a possibilidade de privilegiar a alienação de ativos imobiliários que contribuam para um maior impacto negativo relativamente à alienação de imóveis 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 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.

Comparação em termos históricos

O exercício de 2025 é o terceiro ano em que se poderá fazer uma comparação e analisar a evolução dos principais impactos negativos (PINs).

Assistimos a um aumento da taxa de exposição dos combustíveis fósseis. Este aumento deve-se à aquisição ativo logístico que possui um posto de abastecimento de combustível para as viaturas pesadas de serviço, no ano 2025.

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 uma redução face ao ano anterior, devido à aquisição de ativos considerados “eficientes” e de ativos isentos de certificado energético. Tendo sido adquirido, em alguns casos, imóveis com certificações de sustentabilidade (ex. BREEAM), em que um dos investimentos mais relevantes

do ano 2025 obteve uma certificação BREEAM Excellent.

Por fim, verificou-se, em 2025, um aumento de 7645 ton GEE (um aumento de 23% face ao ano anterior), o qual resulta, na sua essência, do aumento da atividade regular dos Fundos sob gestão.

Histórico de versões

Versão	Data de publicação
1	20.03.2023
2	10.05.2024
3	30.06.2024
4	30.06.2025
5	30.06.2026