MAR 2025

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

SQUARE Asset Management

A informação seguinte não dispensa a consulta do Documento Único (Prospeto e Regulamento de Gestão)**, DIF e restante informação do Fundo.**

Entidade comercializadora: novobanco DOS AÇORES

Objetivos e Política de Investimento (resumo)

Maximização do valor das UPs, através da seleção de ativos imobiliários, que permitam gerar rendimento, através das rendas recebidas e valorização dos imóveis (prédios urbanos, frações autónomas destinadas a arrendamento, reabilitação, e revenda, entre outros). O Fundo poderá ainda investir em depósitos bancários, OIC do mercado monetário, FIIA e instrumentos financeiros emitidos por um Estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Estratégia de Investimento

- Investimento em ativos imobiliários com rendimento;
- Diversificação setorial e por inquilino;
- Target de investimento – ativos com yields brutas entre 6% e 7,5%;
- Baixa volatilidade, privilegiando contratos longos e inquilinos de bom rating;
- Contratos de arrendamento longos.

Principais Setores de Investimento

Retalho, Escritórios, Turismo, Centros Comerciais, Logística, Indústria e Saúde, entre outros.

Perfil do Investidor

O Fundo adequa-se a investidores cujo objetivo é a estabilidade de valorização do investimento, com reduzido risco e um potencial de rendibilidade superior às tradicionais aplicações bancárias. **O Fundo não tem garantia de capital ou de rendimento pelo que os investidores compreendem e aceitam que o valor do Fundo flutuará ao longo do tempo, tendo capacidade para suportar perda do capital investido.**

Período mínimo recomendado

3 anos. Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 2 anos.

Limites de Investimento (resumo)

- **Diversificação por Ativo** – Máx 20% do ativo total do Fundo;
- **Diversificação de crédito e risco do inquilino** - Máx 20% da exposição total a um inquilino ou grupo;
- **Limite de endividamento** - Máx 25% do ativo total;
- Os ativos imobiliários não podem representar menos de 2/3 do ativo total do Fundo;
- O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do ativo total do Fundo.

Riscos materialmente relevantes

Risco de mercado imobiliário: risco de variação do preço dos ativos do Fundo (localização geográfica, sector económico e risco dos arrendatários. Para mitigar os riscos, o fundo procede a uma rigorosa análise das aplicações, assegurando diversificação das mesmas.

Risco de liquidez: medido pela capacidade de alienação dos valores imobiliários.

Risco de ocorrência de catástrofes naturais: risco que se encontra devidamente segurado.

Condições de Subscrição (classe A)

Subscrição mínima de €100. Subscrições seguintes 1 UP.

Os pedidos de subscrição são diários. O valor da UP subscrita é conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido (subscrição a preço desconhecido).

Condições de Resgate (classe A)

A periodicidade da liquidação dos resgates será Bimestral (de dois em dois meses), tendo como datas de referência:

Pedido de Resgate	Processamento
Entre 1 de novembro e 31 de dezembro	28/29 de fevereiro
Entre 1 de janeiro e 28/29 de fevereiro	30 de abril
Entre 1 de março e 30 de abril	30 de junho
Entre 1 de maio e 30 de junho	31 de agosto
Entre 1 de julho e 31 de agosto	31 outubro
Entre 1 de setembro e 31 de outubro	31 de dezembro

O valor do resgate terá como referência o valor da UP calculada no último dia útil dos meses referidos supra. Os pedidos (subscrição e resgate) devem ser efetuados até às 16H dos dias úteis.

Comissões de Resgate (classe A)

Calculada segundo o período de permanência no Fundo:

Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%

Distribuição de rendimentos

O Fundo é de capitalização (acumulação).

Ficha Técnica – Ups Classe A

ISIN: PTSQUGHM0007

Subscrição Inicial (mín.)	€100
Subscrições seguintes	1 UP
Comissão de subscrição	0%
Comissão de Resgate Ups Classe A	Até 364 dias (inclusive): 2% De 365 a 1094 dias (inclusive): 1% Mais de 1095 dias: 0%
Comissão de Gestão Fixa	1% ao ano
Comissão de Depositário	0,09% ao ano
Comissão de Gestão Variável	10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses adicionada de 2% e a performance do Fundo
Sociedade Gestora	SQUARE Asset Management

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND (continuação)

Comentário de Gestão

Março foi um mês com mais um ativo adicionado à carteira do fundo. Numa operação de *Sale & Leaseback*, o fundo conta agora com uma unidade industrial em Famalicão no valor de €13,5m, arrendada por um período de 20 anos com um yield ajustado ao mercado e alinhado com os objetivos do fundo.

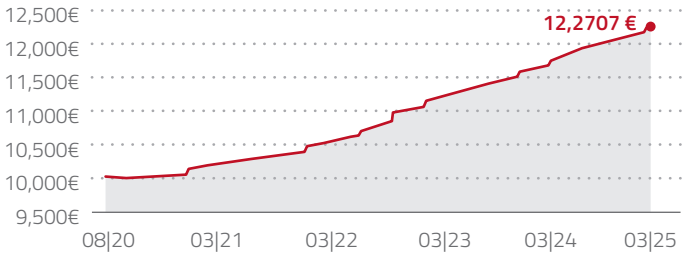
A esta aquisição juntar-se-ão mais ativos brevemente de acordo com os processos de *Due Diligence* em curso.

Rendibilidades anualizadas líquidas**

	Performance	Classe de Risco
Últimos 12 meses(1)	5,00%	2
Últimos 24 meses(2)	5,14%	2
Últimos 36 meses(3)	5,56%	2
Desde o lançamento(4)	4,56%	2

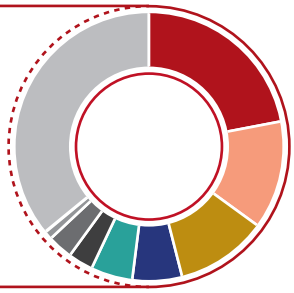
(1) 29.03.24 a 31.03.25.
(2) 31.03.23 a 31.03.25.
(3) 01.04.22 a 31.03.25.
(4) 28.08.20 a 31.03.25.
Classe de Risco calculada com base na volatilidade.

Valor da Unidade de Participação (€)*

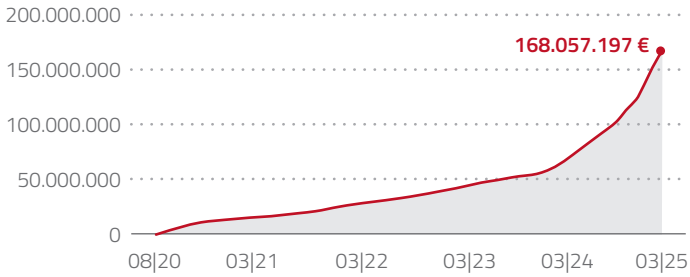


Composição da Carteira (Ativos)

- 22% Logística/Industrial
- 13% Escritórios
- 11% Supermercados
- 6% Health Club
- 5% Hotel
- 3% Retalho Distribuição
- 3% Estação de Serviço
- 1% Retalho de Rua
- 36% Liquidez



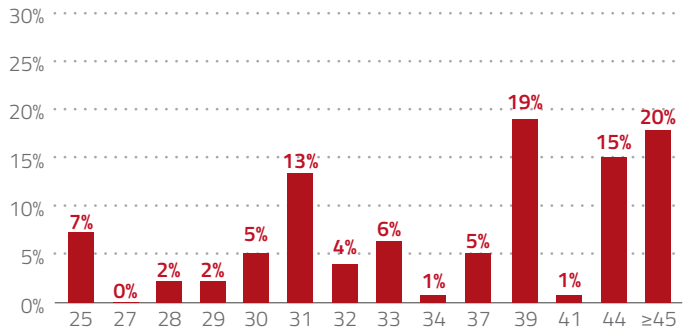
Valor Líquido Global do Fundo (€)*



Exposição Geográfica dos Imóveis

Portugal	87%	Espanha	13%

Maturidade dos Contratos



Top 10 Inquilinos

MSS Steel Tubes, SA.	8%
Sonae Investimentos, SGPS, SA	7%
FinTrU Limited - Sucursal em Portugal	5%
Plastimar - Indústria de Matérias Plásticas, S.A.	5%
SIDEFARMA - Soc. Ind. de Expansão Farmacêutica, S.A.	5%
AÇORES 2000 - Soc. Desenv. Turístico dos Açores, S.A.	5%
Pingo Doce - Distribuição Alimentar, SA	4%
Eroski, S. Coop.	3%
Tyco Integrated Fire and Security Corporation, S.A.	2%
DOHM - Operador Logistico Lda.	2%

* 31.03.2025

** A informação aqui disponibilizada deve ser complementada com a leitura do Documento Único (Prospeto e Regulamento de Gestão) e do Documento de Informação Fundamental (DIF) do Fundo que se encontram disponíveis em www.squaream.pt, no site da CMVM (www.cmvm.pt), nas entidades colocadoras , (Best – Banco Eletrónico de Serviço Total, S.A., Novo Banco dos Açores, S.A. e Novo Banco, S.A.), e no Banco Depositário (Novo Banco S.A.). As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura, porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função da evolução do valor dos ativos que constituem o património do Fundo. As rendibilidades divulgadas são anualizadas, líquidas de comissões de gestão e depósito; não são líquidas de comissões de resgate, devendo estas ser consultadas nos documentos constitutivos do Fundo. As rendibilidades apresentadas contemplam a tributação devida pelo Fundo e não têm em consideração o imposto eventualmente devido pelos Participantes relativamente aos rendimentos auferidos. No que respeita ao regime fiscal aplicável, o mesmo está previsto no Documento Único (Prospeto e Regulamento de Gestão). O nível de risco varia entre 1 (risco mais baixo) e 7 (risco mais elevado). A classe de risco indicada constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o Fundo sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo, e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na nossa capacidade para lhe pagar. A informação sobre as unidades de participação, rendibilidades e risco é apresentada com referência ao período supra indicado e à data de valorização das unidades de participação. Sociedade Gestora: Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. Para informação sobre eventuais correções ao valor das unidades de participação, queira por favor consultar o site da CMVM.