DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

Finalidade

O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

Produto

PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO ("Fundo")

ISIN - PTSQUGHM0007

Sociedade Gestora: Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA. www.squaream.pt, (+351) 213 808 290

Autoridade de Supervisão: Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)

Data de Elaboração do documento de informação fundamental: 19/05/2023

Está prestes a adquirir um produto que não é simples cuja compreensão poderá ser difícil.

Em que consiste este produto?

Tipo: O **PROPERTY CORE REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO**, é um fundo de investimento imobiliário aberto de capitalização expresso em Unidades de Participação ("UP") fracionadas, cujas características estão refletidas neste DIF e no Prospeto do Fundo.

Objetivos: O objetivo do Fundo é a maximização do valor das UPs, através de uma criteriosa seleção de ativos, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas recebidas pela valorização dos imóveis ao longo do tempo ou por outra forma de exploração onerosa que gere rendimento. Os imóveis detidos pelo fundo estão afetos a atividades ligadas ao comércio, serviços, indústria, logística, turismo ou qualquer outra atividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico. O Fundo poderá investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias até ao máximo de 25% do ativo total.

Os imóveis estão situados maioritariamente em Espanha e Portugal podendo estar ainda localizados noutros Estados Membros da União Europeia e da OCDE.

Para a gestão da liquidez pode investir em instrumentos do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

A composição do património do Fundo terá de cumprir as seguintes regras aferidas face ao ativo total: a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços; b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço; c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20%; d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10%; e) O valor dos imóveis arrendados ou objeto de outra forma de exploração onerosa, não pode ser superior a 20%, a uma única entidade ou a entidades em relação de domínio ou de grupo. O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% do seu ativo total.

Sustentabilidade (ESG – Ambiente, Social e Governação): Reconhece-se a oportunidade de incorporar fatores de sustentabilidade ao longo da cadeia de valor dos investimentos. Assim, durante a fase de aquisição, o objetivo passa por adquirir imóveis e implementar medidas de sustentabilidade de acordo com os objetivos da Sociedade Gestora para produtos Artigo 8º do Regulamento SFDR[1].

A Política de Investimento, melhor descrita no Regulamento de Gestão, não tem como objetivo a realização de investimentos sustentáveis, mas o Fundo promove características sustentáveis, e enquadra-se no Artigo 8º do Regulamento SFDR *light green*. 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 e/ou social, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia ou seja, não tem qualquer objetivo percentual para a realização de investimentos em ativos sustentáveis

Tipo de Investidor não profissional ao qual se destina:

Este investimento destina-se a qualquer investidor que no mínimo tenha conhecimentos financeiros básicos, não dispondo necessariamente de conhecimentos ou experiência financeira anterior em produtos financeiros semelhantes, isto é, adequado para investidores que têm capacidade para compreender o produto e o seu perfil de risco/rendibilidade, e tomar uma decisão de investimento informada com base na informação disponível no DIF do 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.

-Tenham a capacidade para suportar perdas do capital investido na procura da valorização do seu investimento;

-Estão dispostos a aceitar um nível de risco para alcançar retornos potenciais, consistentes com o indicador sumário de risco do Produto indicado à frente;

-Procurem o crescimento do capital e têm um horizonte de investimento em linha com o período de detenção recomendado do Produto (Investimento Longo prazo, mínimo 5 anos)

– Investidores que têm preocupações relacionadas com a sustentabilidade e desejam investir num fundo que promove características ambientais e/ou sociais.

Subscrição:

Não existe comissão de subscrição. As condições apresentadas neste DIF referem-se unicamente às UPs Classe A

O valor da UP para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido, sendo o pedido de subscrição efetuado a preço desconhecido. As subscrições podem ser realizadas diariamente até às 16h.

O montante mínimo de subscrição inicial é o equivalente a €100, não havendo montante mínimo para subscrições adicionais.

[1] Regulamento UE 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

Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

Indicador Sumário de Risco (SRI):

1	**2**	**3**	4	5	6	7

Risco mais baixo **Risco mais elevado**

O indicador de risco pressupõe que o fundo é detido durante 5 anos. O risco pode variar significativamente em caso de resgate, podendo ser recebido um valor inferior.

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição. Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma categoria baixa de risco. 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 pagar a sua retribuição.

Outros riscos materialmente relevantes não incluídos no SRI

- **Risco de liquidez**: medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários.
- **Risco Operacional:** possibilidade de perdas que resultam nomeadamente de processos internos, erro humano, sistemas ou processos externos, que falham;
- **Risco Jurídico e Fiscal**: Risco de alteração da legislação, incluindo a fiscal, e das demais normas aplicáveis com consequências sobre a rentabilidade do Produto.
- **Risco de mercado imobiliário**: traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica e qualidade dos arrendatários. No sentido de minimizar os riscos acima referidos, o Fundo procede a uma rigorosa análise das aplicações, tentando assegurar a diversificação das mesmas.
- **Risco de ocorrência de catástrofes naturais**: risco que se encontra devidamente segurado.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

Cenários de desempenho:

Investimento: 10.000 EUR		**1 anos**	**3 anos**	(Período de detenção recomendado) **5 Anos**
Cenário de stress	**Valor que poderá receber após dedução dos custos** *Retorno médio anual*	€ 9.851,18 *-1,49%*	€ 9.732,40 *-0,90%*	€ 9.665,55 *-0,68%*
Cenário desfavorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos** *Retorno médio anual*	€ 10.347,72 *3,48%*	€ 10.885,59 *2,87%*	€ 11.415,33 *2,68%*
Cenário moderado	**Valor que poderá receber após dedução dos custos** Retorno médio anual	€ 10.443,89 4,44%	€ 11.074,02 3,46%	€ 11.661,46 3,12%
Cenário favorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos** Retorno médio anual	€ 10.572,38 5,72%	€ 11.301,23 4,16%	€ 11.950,40 3,63%

Este quadro mostra o possível montante que poderá receber em caso de resgate num dos referidos períodos para os diferentes cenários, pressupondo que investe apenas 10.000 EUR inicialmente (sem investimentos periódicos subsequentes).
Os cenários apresentados ilustram qual poderá ser o desempenho do seu investimento. Pode compará-los com os cenários de outros produtos. Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro com base na experiência do passado sobre a forma como varia o valor deste investimento, não são um indicador exato. O valor que irá receber poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o Fundo.
O cenário de stress mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados, e não inclui a situação em que não estamos em condições de lhe pagar. Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o montante que obterá.

Quais são os custos

A redução do rendimento anual (RIY) mostra o impacto que o total dos custos pagos terá sobre o retorno do investimento que pode obter. O total dos custos inclui os custos pontuais, os custos correntes e os custos acessórios. Os montantes aqui apresentados são os custos acumulados do próprio produto, para três períodos de detenção diferentes. Incluem comissões de resgate se aplicáveis. Os valores pressupõem que investe 10.000 EUR. Os valores apresentados são estimativos, podendo alterar- se no futuro.

Custos ao longo do tempo: A entidade que lhe disponibiliza este produto ou lhe presta aconselhamento sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, terá de ser informado sobre os referidos custos e do impacto destes na totalidade dos custos que terá sobre o investimento ao longo do tempo.

Investimento: 10.000 EUR **Cenários**	**Em caso de resgate após 1 ano**	**Em caso de resgate após 3 anos**	(Período de detenção recomendado) **Em caso de resgate após 5 anos**
Total dos custos	€ 281,37	€ 599,76	€ 965,45

Impacto no retorno anual (RIY)	2,81%	2,31%	2,31%

Composição dos custos: O quadro a seguir indica

--O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado; - O significado das diferentes categorias de custos:

Custos pontuais	Custos de entrada	0,00%	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento.
	Custos de saída	0,50%	O impacto dos custos de saída do seu investimento no fim do período de detenção recomendado (5 anos)
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0,00%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto.
	Outros custos recorrentes	1,52%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos ativos que compõe a carteira
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0,29%	O impacto da comissão de desempenho. Esta comissão é equivalente a 10% x (Rendibilidade do Fundo - (Euribor a 12 meses + 2%))
	Juros transitados	0,00%	Não aplicável.

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

Sendo um Fundo de investimento aberto o pagamento dos resgates está suportado pelos seus ativos, não havendo qualquer garantia externa relativa à capacidade do pagamento do Fundo

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

Período de detenção recomendado: 5 anos

Resgate:

Após o primeiro ano da respetiva subscrição de UPs classe A, durante o qual não são permitidos resgates, os pedidos de resgate podem ser feitos diariamente até às 16h

A periodicidade do cálculo do valor do resgate será:

UPs Classe A - Bimestral (de dois em dois meses) com referência 28/29 de Fevereiro, 30 de Abril, 30 de Junho, 31 de Agosto, 31 de Outubro e 31 de Dezembro.

Os pedidos de resgate terão de ser realizados com dois meses de antecedência. O valor do resgate das UPs terá como referência o valor calculado no último dia útil dos meses indicados como 'Processamento', tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil seguinte e será pago até 5 dias úteis.

Pedido de resgate	Processamento
Entre 1 de novembro e 31 dezembro	28/29 de fevereiro
Entre 1 de janeiro e 28/29 fevereiro	30 de abril
Entre1 de março e 30 de abril	30 de junho
Entre 1 de maio e 30 junho	31 de agosto
Entre 1 de julho e 31 agosto	31 de outubro
Entre 1 de setembro e 31 de outubro	31 de dezembro

Participantes da Classe A podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de dois meses. Os resgates estão sujeitos a uma comissão de acordo com a seguinte tabela.

Período de detenção	Comissão
Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0,5%

Como posso apresentar queixa?

As reclamações relativas ao Fundo podem ser colocadas via carta para: Sociedade Gestora: Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA., Morada: Rua Tierno Galvan Torre 3, 14º 1070-274 Lisboa

no site www.squaream.pt – Livro de Reclamações, por email: reclamacoes@squaream.pt

Podem igualmente ser apresentados junto da CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários - Rua Laura Alves, 4, 1050-138 Lisboa.

Em caso de litígio emergente, os consumidores podem recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial.

Outras informações relevantes?

Comercializadores: O Fundo é comercializado através das seguintes entidades:

i) Best – Banco Eletrónico de Serviço Total, S.A.. As unidades de participação da Classe A serão disponibilizadas através dos canais de comercialização à distância: Internet www.bancobest.pt, App e telefone 218 505 775 (dias úteis, das 8h às 20h. Chamada para a rede fixa nacional) e nos Centros de Investimento.

ii) Novo Banco, S.A.; As unidades de participação da Classe A serão disponibilizadas através dos Balcões e através do site novobanco.pt e / ou através do serviço telefónico Linha Direta 21 883 77 00 (chamada para a rede fixa nacional - custo contratado entre o cliente e a operadora de telecomunicações) ou 707 24 7 365 (custo de 0.09€/min a partir da rede fixa e de 0.13€/min a partir da rede móvel, acrescido de IVA à taxa em vigor), com atendimento personalizado nos dias úteis das 8h00 às 22h00 e nos fins de semana e feriados das 9h00 às 18h00 e Mobile Banking, para os clientes que tenham aderido a esses serviços. As unidades de participação da Classe B serão somente disponibilizadas junto dos Balcões

Informação mais detalhada sobre o fundo pode ser solicitada junto dos comercializadores ou nos links indicados abaixo:

Prospeto: https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/app/pco.cfm?num_fun=%24%23%24G%5F%220%20%20%0A

Informação Fundamental ao Investidor: https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/app/ifi.cfm?num_fun=%24%23%24G%5F%220%20%20%0A