Montepio Gestão de Activos

Valor Prime

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

O presente documento constitui um elemento de promoção comercial

FACTSHEET
30-setembro-2026

Informação Base

DIF Documento Único

Objectivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo maximizar a remuneração das aplicações, a mais de um ano, dos titulares das unidades de participação (UP), tendencialmente mais atrativa do que as dos depósitos a prazo para iguais períodos e montantes, tendo por orientação princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, investindo maioritariamente em imóveis no espaço nacional, com predominância das zonas metropolitanas das principais cidades e dos segmentos de escritórios ou serviços, comércio e armazéns ou indústria, promovendo o seu arrendamento, ou a sua alienação quando mais vantajoso. O Fundo apenas pode ser constituído por imóveis, participações em sociedades imobiliárias, UP de outros fundos de investimento imobiliários abertos e, a título acessório, por liquidez. Para informação adicional, consulte o Documento Único do Fundo.

ISIN Code: PTYDAGHM0008		**Data Início do Fundo:**	14-04-1997
Sociedade Gestora: Montepio Gestão de Activos (MGA) (a)		**Comercializador e Depositário:**	Banco Montepio (BM) (b)
Valor da Unidade de Participação (UP):	9,7857 €	**Activos sob Gestão:**	559.874.795,24 €
Comissão de Gestão Anual:	1,4% + Imp. Selo (4%), sendo de 1,0% desde 01-01-2020	**Comissão de Depositário Anual:**	0,1% + Imp. Selo (4%)
Comissão de Resgate:	0,25% + Imp. Selo (4%)		
Indicador Sumário de Risco (ISR):	2 em 7 - Calculado em: 15-05-2026	**Período de Detenção Recomendado:**	3 anos

Classificação SFDR: O Fundo não tem um objetivo explícito de investimento sustentável nem promove ativamente características ESG nos termos, respetivamente, dos artigos 9.º e 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088.

Benchmark: Para efeitos de cálculo da componente variável da comissão gestão, determina-se como parâmetro de referência do mercado a soma da taxa de inflação média dos últimos 12 meses (última taxa de variação média dos últimos 12 meses registada pelo IPC-Continente-Total excluindo "Habitação" divulgada pelo INE, ou outra que a venha a substituir) mais 3 pontos percentuais.

Perfil do Investidor: O Fundo destina-se a Investidores com tolerância a um nível de risco baixo, capacidade para suportar eventuais perdas, que pretendem um investimento de médio e longo prazo com um horizonte mínimo de investimento de 3 anos e com um rendimento superior ao dos instrumentos de taxa fixa sem risco.

Comentário 3º Trimestre de 2026

O Valor Prime prosseguiu, durante o 3.º trimestre de 2026, a execução da sua estratégia de crescimento e valorização sustentável da carteira imobiliária. Neste período, concretizou aquisições no montante de 7,4 M€, elevando para 117,0 M€ o volume acumulado de investimentos realizados em 2026. Estes investimentos reforçaram o posicionamento estratégico do Fundo em segmentos e localizações considerados atrativos, contribuindo para a diversificação da carteira e para o reforço da sua capacidade de geração de rendimentos recorrentes através de contratos de arrendamento estáveis e de longo prazo.

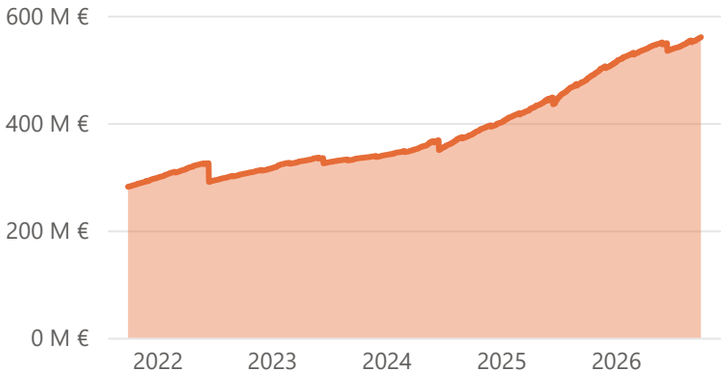
As subscrições líquidas acumuladas ascenderam a 43,3 M€, evidenciando a confiança dos Participantes na estratégia de investimento prosseguida e reforçando a capacidade do Fundo para aproveitar novas oportunidades de investimento alinhadas com os seus objetivos de longo prazo. Em paralelo, o Fundo continuou focado na integração dos ativos adquiridos e na otimização da rentabilidade da carteira, beneficiando da crescente dimensão dos ativos sob gestão e da qualidade dos imóveis incorporados nos últimos trimestres.

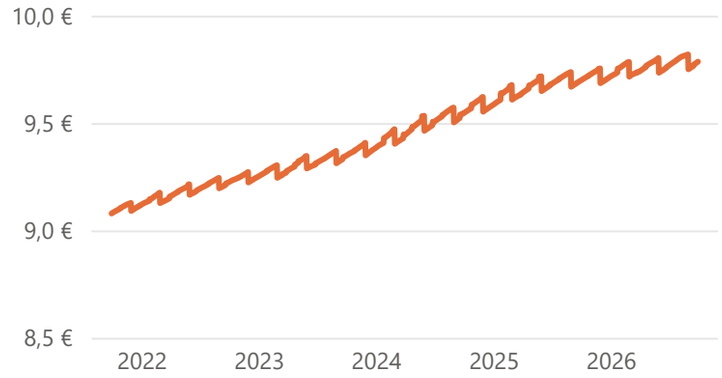
A Unidade de Participação registou, em 30 de setembro de 2026, uma rendibilidade anual de 3,84% (considerando o reinvestimento dos rendimentos distribuídos no ano), refletindo a capacidade do Fundo para combinar valorização patrimonial e geração regular de rendimentos. O Fundo distribuiu ainda 3,95 M€ em agosto de 2026, totalizando 11,7 M€ de rendimentos distribuídos no ano aos seus Participantes, em linha com os objetivos definidos na Política de Investimento.

Valor Prime
2026 Melhor OIA Imobiliário Aberto de Distribuição
PRÉMIOS MELHORES FUNDOS - JORNAL DE NEGÓCIOS/APFIPP
5.º ano consecutivo
Este prémio é da exclusiva responsabilidade da entidade que o atribuiu. (APFIPP)

Nota: O desempenho anterior não garante resultados futuros.

Evolução do Valor Líquido Global do Fundo e do Valor da UP nos últimos 5 anos





(a) Sociedade Gestora: Montepio Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Rua do Carmo, nº 42, 7º andar, sala D, 1200-094 Lisboa, NIPC 502608622, Capital Social: 2.857.155 €, com o número de registo na CMVM: 2262

(b) Entidade Comercializadora e Depositário: Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (designação comercial: Banco Montepio), com o número de registo na CMVM: 0124

Montepio Gestão de Activos

Valor Prime

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

O presente documento constitui um elemento de promoção comercial

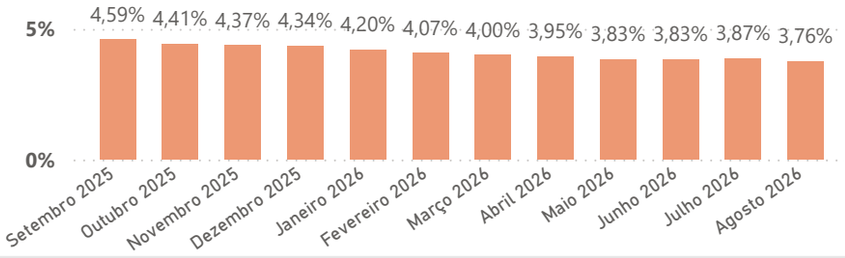
FACTSHEET
30-setembro-2026

Evolução das Rendibilidades (* Anualizadas) e Distribuição Trimestral de Rendimentos

DIF Documento Único

Período	Rendibilidade
1 Ano	3,84%
2 Anos (*)	4,22%
3 Anos (*)	4,49%
5 Anos (*)	4,22%
Year to Date	2,90%

Rendibilidade Anual (Últimos 12 meses)



Distribuição Trimestral de Rendimentos

Período	Valor por UP	Liquidação
de set/25 a nov/25	0,07 €	15-12-2025
de dez/25 a fev/26	0,07 €	16-03-2026
de mar/26 a mai/26	0,07 €	15-06-2026
de jun/26 a ago/26	0,07 €	15-09-2026

(*) As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura. As mesmas só seriam obtidas se o investimento fosse efetuado durante a totalidade do período de referência e considerando o reinvestimento dos rendimentos distribuídos.

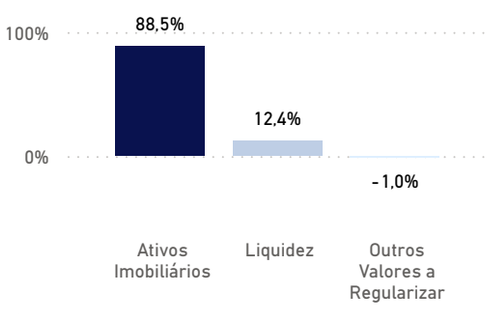
Estrutura da Carteira

Imóveis sob Gestão: 495,7 M

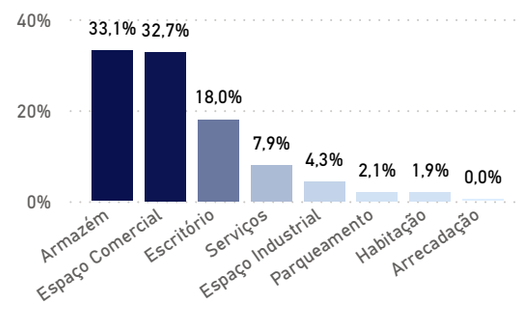
Número de Imóveis: 1.280

Taxa de Ocupação dos Imóveis (em valor): 93%

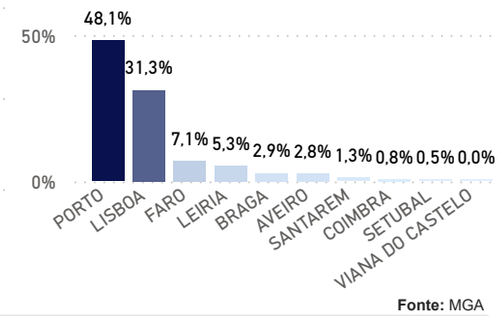
Distribuição por Tipo de Ativo



Distribuição por Segmento



Distribuição por Distrito



Fonte: MGA

Advertência

O investimento no Fundo não tem garantia de rendimento e pode implicar a perda do capital investido, dado não existir garantia de capital. Alerta-se para a possibilidade de elevada volatilidade do valor líquido global do Fundo, devido à composição da carteira ou às técnicas de gestão de carteira utilizadas. A MGA não assume qualquer responsabilidade por qualquer uso das informações aqui contidas, que não constituem recomendações, aconselhamento personalizado, ofertas ou solicitações. Deve consultar o DIF e o DU, antes de tomar quaisquer decisões de investimento finais.

Informação Importante

Esta informação foi elaborada pela MGA e não pode ser reproduzida ou redistribuída, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito da MGA. A informação tem como único propósito fornecer dados e não constitui uma oferta ou solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro ou estratégia de investimentos.

As opiniões aqui contidas foram elaboradas num contexto e conjuntura específicas, podendo mudar sem aviso prévio, e não levam em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades adequadas a determinado investidor. As opiniões expressas neste documento resultam de uma reflexão crítica e seletiva dos dados, informações e opiniões divulgados por fontes de mercado e entidades, oficiais ou não oficiais, de consulta livre ou restrita, de acordo e no âmbito dos acordos celebrados pela MGA. A MGA acredita que as informações apresentadas neste documento sejam confiáveis, mas não garante que sejam exatas ou completas.

As estratégias e visões de investimento contidas neste documento poderão divergir daquelas expressas para outros fins ou em outros contextos e poderão não ser apropriados para todos os investidores.

Esta informação não dispensa a consulta do Documento de Informação Fundamental (DIF) e do Documento Único do Fundo, disponíveis em www.cmvm.pt, em www.bancomontepio.pt e aos Balcões do Banco Montepio, sendo sempre recomendada a sua leitura cuidadosa antes de investir. Os investidores que desejem adquirir ou negociar os títulos mobiliários mencionados neste documento devem obter os respetivos documentos oficiais.

Até 30 de junho de 2015, o valor das UPs divulgadas e utilizadas nos cálculos já se encontra deduzido do imposto devido. Após 1 de julho de 2015, o valor é bruto do imposto sobre o rendimento que é devido pelos Participantes no momento do resgate.

O Indicador Sumário de Risco (ISR) constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros. Mostra a probabilidade de sofrer perdas financeiras no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da incapacidade para pagar a sua retribuição. O nível de risco varia entre 1 (baixo risco) e 7 (elevado risco). O Indicador de Risco foi calculado de acordo com o Regulamento Delegado (EU) 2017/653 da Comissão, de 8 de março, com histórico de 10 anos.

Sociedade Gestora: Montepio Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Rua do Carmo, nº 42, 7º andar, sala D, 1200-094 Lisboa, NIPC 502608622, Capital Social: 2.857.155 €, com o número de registo na CMVM: 2262

Entidade Comercializadora e Depositário: Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (designação comercial: Banco Montepio), com o número de registo na CMVM: 0124