Montepio INVEST
GESTÃO DE ATIVOS

DOCUMENTO ÚNICO

(Prospeto e Regulamento de Gestão)

VALORPRIME

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

23 de outubro de 2026

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I
INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

a) O Organismo de Investimento Coletivo (OIC) denomina-se VALOR PRIME - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto.

b) O OIC constituiu-se como Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto em 14 de abril de 1997.

c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 21 de março de 1997 e tem duração indeterminada.

d) A data da última atualização do presente documento foi a 23 de outubro de 2026.

e) O número de participantes do OIC em 31 de dezembro de 2025 era de 18 812.

2. A Sociedade Gestora

a) O OIC é gerido pela Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (com a designação comercial "Montepio Invest", marca detida pela sociedade gestora), com sede na Rua do Carmo, nº 42, 7º andar, sala D, 1200-094 Lisboa.

b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 2.857.155,00€ (dois milhões oitocentos e cinquenta e sete mil cento e cinquenta e cinco euros).

c) A sociedade gestora constituiu-se em 17 de maio de 1991 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.

d) Condições relativas à sua substituição: obtido o acordo do Depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a entidade responsável pela gestão pode ser substituída mediante autorização da CMVM.

3. As entidades subcontratadas

A Sociedade Gestora subcontratou as funções de controlo interno (Função de verificação do cumprimento, Função de risco e Função de auditoria interna) ao Montepio Geral – Associação Mutualista

4. O depositário

a) O depositário do OIC é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. com sede na Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.

b) Obrigações/funções do depositário:

São obrigações e funções do Depositário, no exercício da sua atividade, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:

- Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a sociedade gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;

- Guardar os ativos do OIC, nos seguintes termos:

- No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:

  1.º Guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;

  2.º Registar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome do OIC ou da sociedade gestora agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao OIC, nos termos da lei aplicável;

- No que respeita aos demais ativos:

  Verificar que o OIC é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela sociedade gestora e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos;

  Manter um registo atualizado dos mesmos;

- Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;

- Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;

- Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;

- Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;

- Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;

- Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC, designadamente no que se refere:

- À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;

- À política de distribuição dos rendimentos;

- Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;

- À matéria de conflito de interesses;

- Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;

- Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.

- O depositário controla os fluxos de caixa do OIC, em particular:

- A receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação;

- O correto registo de qualquer numerário do OIC em contas abertas em nome do OIC ou da sociedade gestora que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos números 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários;

- O Depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo;

- O Depositário é igualmente a única entidade registadora das unidades de participação.

c) Funções Subcontratadas:

Não aplicável.

d) Identificação de conflitos de interesses que possam surgir, nomeadamente entre o depositário e a sociedade gestora, o OIC, os participantes e as entidades subcontratadas:

- A sociedade gestora e o depositário dispõem normativos internos que definem o enquadramento e as medidas adequadas e eficazes para evitar, identificar, gerir e acompanhar os conflitos de interesses e, caso estes não possam ser evitados, assegurar que os participantes são tratados equitativamente, executando sistemas de controlo interno autónomos e próprios.

- A sociedade gestora poderá nomear outro depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o OIC e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da CMVM.

5. A Entidade Comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIC junto dos investidores é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (com a designação comercial de Banco Montepio), com sede em Lisboa, na Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa.

6. O Auditor

O auditor do OIC é a BDO & Associados –Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, LDA, com a sede na Av. da República, 50 - 10º, 1069-211 Lisboa.

7. Avaliadores Externos

a) Peritos avaliadores de imóveis:

Nome	Nº de Registo
Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/2009/0048
Casaol – Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.	PAI/2005/0009
Custo Marginal – Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Garen – Avaliações de Activos, Lda.	PAI/2007/0019
Handbiz, Lda.	PAI/2011/0054
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0049
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda.	PAI/2008/0018
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda	PAI/2003/0040
Prime Yield – Consultadoria Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda	PAI/2017/0063
PVW TINSA – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/2013/0102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Structure Value – Soc. de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0003
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
QUANTS LDA	PAI/2018/0100
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116

b) Outros avaliadores externos

Não aplicável.

CAPÍTULO II
POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do OIC

a) Objetivo e estratégia de investimento

O OIC é predominantemente de arrendamento, mas sem excluir as oportunidades de alienação e aquisição, tendo por orientação princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco segundo os critérios e perspetivas da sociedade gestora, de molde a permitir uma remuneração das aplicações, a mais de um ano, dos titulares das unidades de participação, tendencialmente mais atrativa do que as dos depósitos a prazo para iguais períodos e montantes.

De momento o OIC 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 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR").

b) O ativo do OIC apenas pode ser constituído por:

- Imóveis em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente, com os limites impostos pela lei;

- Participação em sociedades imobiliárias nos termos definidos pelo art. 221.º do Regime de Gestão de Ativos (RGA);

- Unidades de participação de outros OIC imobiliários abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral;

- Liquidez, considerando-se esta os depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

c) Os investimentos efetuados são principalmente no espaço nacional, com predominância das zonas metropolitanas das principais cidades e pontualmente, caso os investimentos apresentados sejam apelativos, em Estados-Membros da União Europeia ou da OCDE.

Os investimentos efetuados destinam-se preferencialmente a:

- Aquisição de imóveis ou frações destinados a escritórios;
- Aquisição de imóveis ou frações destinados a comércio;
- Aquisição de imóveis ou frações destinados a armazéns ou indústria.

d) Mercados nos quais o OIC pretende efetivamente realizar as suas aplicações:

Não aplicável.

2. Parâmetro de referência (benchmark)

a) Para efeitos de cálculo da componente variável da comissão de gestão, determina-se como parâmetro de referência do mercado a soma da taxa de inflação média dos últimos doze meses (última taxa de variação média dos últimos doze meses registada pelo Índice de Preços no Consumidor – Continente – Total excluindo "Habitação" divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, ou outra que a venha a substituir) mais 3 (três) pontos percentuais.

b) O parâmetro de referência não é elaborado por administrador registado junto da Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados.

3. Limites ao investimento

Ao OIC são aplicáveis os seguintes limites de composição do património:

3.1. Limites contratuais ao investimento (auto-limites):

A. O valor dos imóveis detidos fora do território nacional não ultrapassará 50% do ativo total do OIC;

B. O valor dos imóveis, situados em Portugal, cuja utilização primária seja escritórios ou serviços não poderá representar mais do que 50% do ativo total do OIC;

C. O valor dos imóveis, situados em Portugal, cuja utilização primária seja habitação não poderá representar mais do que 50% do ativo total do OIC;

D. O valor dos imóveis, situados em Portugal, cuja utilização primária seja comércio não poderá representar mais do que 50% do ativo total do OIC;

E. O valor dos imóveis, situados em Portugal, cuja utilização primária seja armazéns ou indústrias não poderá representar mais do que 50% do ativo total do OIC.

F. O OIC só pode investir em imóveis localizados em Estados membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total;

3.2. Limites legais ao investimento (obrigatórios):

A. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do OIC;

B. O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do ativo total do OIC;

C. O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário, não pode representar mais de 20% do ativo total do OIC;

D. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do OIC;

E. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 20% do ativo total do OIC quando a contraparte ou as contrapartes sejam:

i) Os promotores das sociedades de investimento coletivo;

ii) A sociedade gestora;

iii) A sociedade de investimento coletivo heterogerida;

iv) As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;

v) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;

vi) As entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;

vii) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iv) a vi);

viii) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;

ix) Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.

F. O endividamento não pode representar mais de 25% do ativo total do OIC.

G. O valor dos prédios rústicos e dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25 % do ativo total do OIC.

Os limites referidos nas alíneas anteriores de **A.** a **E.** são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

Os limites atrás referidos podem ser transitoriamente ultrapassados, em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora, mediante autorização da CMVM.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1 Instrumentos financeiros derivados

O OIC não investe em instrumentos financeiros derivados.

4.2 Reportes e empréstimos

Não aplicável.

4.3. Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez

O OIC pode recorrer a técnicas e instrumentos de cobertura de risco nos termos legais e nos termos que constarem no no Documento Único. Nesta situação, o OIC deve deter ativos que se preveja serem suficientes para assegurar o cumprimento de quaisquer obrigações efetivas ou potenciais resultantes dessas operações.

No melhor interesse dos participantes, a sociedade gestora recorre separada ou cumulativamente, aos seguintes mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

i. Prorrogação do período de pré-aviso em mais 180 dias úteis em relação ao período de pré-aviso definido no Ponto 5.2. do Capítulo III, Parte I;

ii. Adicionalmente à Comissão de Resgate prevista no ponto 5.1 do Capítulo III, da Parte I, poder-se-á aplicar, sob determinadas condições, uma taxa de resgate adicional de até 5%, que reverterá, integralmente, para o OIC.

A ativação dos referidos mecanismos poderá ocorrer por decisão da sociedade gestora na seguinte condição:
- Caso o montante dos pedidos de subscrições líquidas (i.e., subscrições deduzidas dos resgates) de unidades de participação em termos acumulados, para uma janela temporal móvel de 180 dias úteis consecutivos, seja negativo e exceda, em valor absoluto, 5% do valor líquido global do OIC.

A decisão tomada ao abrigo do disposto nos parágrafos anteriores é comunicada imediatamente à CMVM, indicando as circunstâncias que fundamentam a sua aplicação, o período durante o qual é aplicável e em que medida o interesse dos participantes a justifica.

O acionamento dos mecanismos supracitados, bem como a taxa de resgate adicional a aplicar, serão alvo de publicação de aviso específico no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt) e nos locais de comercialização do OIC.

Os mecanismos acima referidos, poderão permanecer em vigor enquanto o montante das subscrições líquidas de unidades de participação (i.e., subscrições deduzidas de resgates) em termos acumulados, para uma janela temporal móvel de 180 dias úteis consecutivos, seja negativo e exceda, em valor absoluto, 4% do valor líquido global do OIC e os ativos mais líquidos do Fundo (Depósitos à Ordem e a Prazo) representem menos de 10% do valor líquido global.

A sociedade gestora poderá a qualquer momento, no melhor interesse dos participantes, decidir a desativação dos mecanismos de gestão de liquidez anteriormente descritos.

A aplicação dos mecanismos de gestão de liquidez anteriormente identificados produzirá efeitos no dia útil seguinte ao da tomada de decisão.

5. Características especiais do OIC

Riscos materialmente relevantes para o OIC:

- Risco de mercado imobiliário – ao investir em imóveis o OIC encontra-se sujeito às oscilações do mercado imobiliário, com a valorização ou desvalorização daquelas, tendo consequências ao nível da valorização da unidade de participação;
- Risco de arrendamento – o OIC está sujeito ao risco associado aos contratos de arrendamento sobre os ativos imobiliários que integram a sua carteira, variando o valor da unidade de participação em função desse fato;
- Risco de perda de capital – O OIC apresenta riscos de investimento, na sua globalidade, que poderão conduzir a valorizações negativas das Unidade de Participação que se traduzem em perda de capital;
- Risco da contraparte – exposição a uma entidade com uma representação significativa de arrendamentos no total ativo do OIC;
- Risco de endividamento – o OIC pode recorrer a endividamento para fazer face a necessidades de liquidez esporádicas pelo que incorre no risco de endividamento;
- Risco operacional - originado por perdas materiais que resultem de erro humano ou falhas no sistema ou inserção de dados no sistema.

6. Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente, nos dias úteis, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites, e com as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

6.1 Regras de valorimetria

a) Critérios adotados para o cálculo do valor de instrumentos financeiros negociados em plataforma de negociação

A avaliação dos instrumentos financeiros negociados em plataforma de negociação corresponde ao preço praticado nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação, reportados ao momento de referência, de acordo com o disposto nos parágrafos seguintes.

Encontrando-se admitidos à negociação em mais do que um mercado regulamentado, o valor a considerar reflete o preço praticado no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela sociedade gestora.

O critério adotado para a avaliação dos instrumentos financeiros negociados em plataformas de negociação é o seguinte:

- O preço de fecho ou preço de referência divulgado pela sociedade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação, no caso de este já ser conhecido no momento de referência, caso contrário será o último preço verificado no momento de referência.
- Tratando-se de valores representativos de dívida, ainda que admitidos à negociação numa plataforma de negociação, mas cujos preços não são considerados representativos, serão utilizados os critérios de valorização dos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.
- Utiliza-se como fonte de divulgação a *Bloomberg*.

b) Critérios adotados para o cálculo do valor de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação:

- Os instrumentos financeiros representativos de dívida não negociados em plataforma de negociação são avaliados de acordo com o disposto no art. 31.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, baseando-se, no valor médio de ofertas de

compra e venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção, no valor médio das ofertas de compra e de venda (BID e ASK) e no valor médio das ofertas de compra (BID), divulgados através de entidades especializadas. Quando não for possível a utilização de nenhum dos critérios acima identificados, a avaliação dos instrumentos financeiros representativos de dívida deverá fundamentar-se em modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que têm adesão a valores de mercado.

- No caso de instrumentos financeiros em processo de admissão a um mercado, a avaliação terá em consideração instrumentos financeiros da mesma espécie, emitidos pela mesma entidade, e que se encontrem admitidos à negociação, considerando características de fungibilidade e liquidez entre emissões.

- Os critérios de avaliação relativos a participações em sociedades imobiliárias não cotadas são os seguintes:

1. Valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição;

2. Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 12 meses face ao momento da avaliação;

3. Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade;

4. Fluxos de caixa descontados; ou

5. Outros internacionalmente reconhecidos, em situações excecionais e devidamente fundamentadas por escrito.

c) Critérios adotados para o cálculo do valor de instrumentos do mercado monetário e para outros instrumentos representativos de dívida de curto prazo:

Tratando-se de instrumentos do mercado monetário, sem instrumentos financeiros derivados incorporados, que distem menos de 90 dias do prazo de vencimento, pode a sociedade gestora considerar para efeitos de avaliação o modelo do custo amortizado, desde que:

- Os instrumentos do mercado monetário possuam um perfil de risco, incluindo riscos de crédito e de taxa de juro, reduzido;

- A detenção dos instrumentos do mercado monetário até à maturidade seja provável ou, caso esta situação não se verifique, seja possível em qualquer momento que os mesmos sejam vendidos e liquidados pelo seu justo valor;

- Se assegure que a discrepância entre o valor resultante do método do custo amortizado e o valor de mercado não é superior a 0,5 %.

d) Critérios adotados para o cálculo do valor de outros ativos integrantes do património de OIC (nomeadamente ativos imobiliários)

Depósitos Bancários

Os depósitos bancários serão avaliados com base no reconhecimento diário do juro associado ao depósito.

Taxas de câmbio

As divisas expressas em moeda diferente do Euro serão valorizadas tendo como base a última cotação conhecida no momento de referência de valorização da carteira divulgada pelo Banco Central Europeu através do Bloomberg.

Organismos de investimento alternativo imobiliários e organismos de investimento do mercado monetário

O critério para a avaliação das unidades de participação não cotadas é o último valor divulgado ao mercado pela sociedade gestora, difundidas através do Bloomberg, por e-mail ou no site da sociedade gestora.

Imóveis

Os imóveis do OIC serão avaliados por dois peritos avaliadores externos e independentes, legalmente habilitados para

o efeito, nas seguintes situações:

- Com uma periodicidade mínima de 6 (seis) meses ou correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a seis meses;

- Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação;

- Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

- Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;

- Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

- Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

Os imóveis serão valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois avaliadores. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20 %, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador; neste caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

Em derrogação do ponto anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no primeiro ponto.

Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirida, e no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC. Para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores externos, nos seguintes termos:

a) Previamente ao início do projeto;

b) Com a periodicidade mínima 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.

Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo estão sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

6.2 Momento de referência da valorização

A valorização dos ativos que integram o património do OIC e a determinação da composição da carteira tem como referência o "fecho" do OIC pelas 17:00 horas em Portugal Continental (dias úteis).

7. Custos e encargos

7.1 Síntese de todos os custos e encargos

a) Custos e encargos a suportar diretamente pelo OIC e pelos participantes

Custos Actuais	% da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Comissão de Subscrição	0%
Comissão de Resgate	0,25%
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de Gestão Fixa (nominal) - Inclui Imposto do Selo (4%)	1,040% / ano
Comissão de Depositário (nominal) - Inclui Imposto do Selo (4%)	0,104% / ano
Imposto do selo aplicável ao OIC	0,05% / ano
Taxa de Supervisão	0,026‰ / mês

b) Taxa de Encargos Correntes suportados pelo OIC

Custos imputados ao OIC em 2025	Valor (em Euros)	Percentagem de VLGF
Comissão de Gestão	4 718 759	1,04%
Componente Fixa (inclui Imp. Selo)	4 718 759	1,04%
Comissão de Depósito (inclui Imp. Selo)	471 876	0,10%
Taxa de supervisão	151 280	0,03%
Imposto do selo aplicável ao OIC	228 726	0,05%
Custos de auditoria	34 440	0,01%
Outros encargos*	242 193	0,06%
Total	5 847 274	1,29%
Taxa de Encargos Correntes (TEC)		1,29%

(*) Engloba despesas de circularização de contas bancárias, custos de acesso digital a contas bancárias, remunerações dos peritos avaliadores de imóveis e custos com contencioso e notariado.

7.2 Comissões e encargos a suportar pelos OIC

7.2.1 Comissão de gestão

a) Valor da Comissão

A comissão de gestão é composta por:

- Uma componente fixa de 1,4% ao ano sobre o valor global do OIC antes de comissões;
- Até decisão contrária pela sociedade gestora, e com início a 1 de janeiro de 2020, inclusive, a componente fixa sofrerá uma redução para 1,00%.

b) Modo de cálculo da comissão:

A componente fixa da comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC antes das comissões.

c) Condições de cobrança da comissão:

- A componente fixa da comissão de gestão é cobrada mensalmente;
- A componente variável da comissão de gestão é cobrada anualmente a 31 de dezembro de cada ano.

d) Componente variável da comissão de gestão:

- A componente variável acumulada da comissão de gestão não pode exceder anualmente 1% sobre o valor líquido global do OIC.
- A componente variável é calculada diariamente de acordo com a fórmula seguinte e só é considerada caso seja positiva:

$$\left\{\left(\frac{\text{cotação}_{n-1}}{\text{cotação}_{n-2}} - 1\right) - \left[\left\{\left(1 + \textit{Benchmark} \times 80\%\right)^{\left(1/365\right)}\right\} - 1\right]\right\} \times 20\% \times \text{n.º UP's n} \times \text{cotação}_{n-1}$$

Onde:

Benchmark	Conforme definido no número 2 do Capítulo II
Cotação_{n-1}	Valor da Unidade de Participação do último dia
Cotação_{n-2}	Valor da Unidade de Participação do penúltimo dia
n.º UP's_{n}	Número total de Unidades de Participação em circulação no dia

Estas taxas são anuais nominais.

e) A comissão de gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pela entidade comercializadora.

Parte da comissão fixa acima identificada, na percentagem de 0,1%, será para remunerar os serviços da entidade comercializadora e será pago diretamente pelo OIC.

7.2.2 Comissão de depósito

A. A comissão de depósito é de 0,1% ao ano e é uma taxa anual nominal.

B. Modo de cálculo da comissão:
A comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC antes de comissões.

C. Condições de cobrança da comissão:

A comissão é cobrada mensalmente.

7.2.3. Outros custos e encargos

a) Custos e encargos cobrados ou que podem ser cobrados diretamente ao OIC

São ainda suportados pelo OIC, nomeadamente, os seguintes encargos:

1. As despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as respetivas avaliações patrimoniais que por lei sejam obrigatórias e as comissões de mediação;
2. As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo, entre outras, as respetivas comissões de mediação;
3. Custos com prestadores de serviços e encargos de manutenção e conservação, limpeza e segurança ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
4. Todos os encargos com atos notariais ou registais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
5. Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a sociedade gestora considere necessários;

6. Todos os impostos ou taxas devidos pelo património do OIC;
7. Custos com publicações obrigatórias;
8. Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao OIC;
9. Custas judiciais bem como honorários e avenças de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC;
10. Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o OIC na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado;
11. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade, gás ou outros fornecimentos que se mostrem necessários;
12. Campanhas publicitárias de promoção de bens do OIC, bem como o custo de todo o material acessório a estas;
13. Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
14. Custos relacionados com a prestação de serviços de consultores (nomeadamente financeiros, fiscais, ambientais, imobiliários e técnicos) e de gabinetes técnicos, designadamente, de arquitetura, de engenharia, de levantamento topográfico, e outros, e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis que integrem o património do OIC;
15. Custos com empreiteiros, subempreiteiros, empresas de fiscalização e gestão de obras;
16. Comissões bancárias e de corretagem, taxas de bolsa, taxas por operações fora de bolsa;
17. Taxas de supervisão ou outras que venham a ser instituídas pela CMVM;
18. De uma forma geral, todas as despesas decorrentes da gestão e da compra e venda de ativos, bem como as despesas e outros custos e encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais.

b) Há a possibilidade de existirem outros custos e encargos resultantes do cumprimento de obrigações legais.

8. Política de distribuição de rendimentos

O OIC adota uma política de distribuição dos resultados líquidos obtidos pelo mesmo.

Os resultados líquidos a distribuir pelos Participantes provêm dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos em que o OIC incorra nos termos da lei e do presente documento.

A distribuição dos resultados líquidos do OIC será parcial e de pelo menos de 50%, sendo que a sociedade gestora, poderá, anualmente, em obediência aos princípios de preservação da estabilidade e, na medida do possível, deliberar distribuir uma percentagem superior acima referida.

A distribuição de resultados será efetuada trimestralmente, nos dias 15, ou no dia útil imediatamente a seguir, de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, relativamente às unidades de participação em circulação no final do mês imediatamente anterior, através de crédito automático nas contas de depósito à ordem dos Participantes e com a possibilidade do seu reinvestimento em novas unidades de participação.

A distribuição de rendimentos do OIC é divulgada pela sociedade gestora, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com indicação de que a sociedade gestora irá proceder à distribuição de rendimentos do OIC e do montante a distribuir por unidade de participação do OIC.

9. Exercício dos direitos de voto

Não aplicável.

CAPÍTULO III
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

1.3. Sistema de registo

O registo das unidades de participação é efetuado junto de um único intermediário financeiro registador, a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (com a designação comercial de Banco Montepio), nos termos do art. 18.º do Regime da Gestão de Ativos e do art. 63.º n.º 1 d) do Código dos Valores Mobiliários.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do OIC foi de 1.000$00 ou 4,9879 €.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é divulgado no dia útil seguinte ao da data do pedido de subscrição.

O pedido de subscrição é assim efetuado a preço desconhecido.

2.3. Valor para efeitos de resgate

- Para as subscrições efetuadas até 25 de setembro de 2015, inclusive, o valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no dia útil seguinte ao da data do pedido de resgate.

- Para as subscrições após 25 de setembro de 2015, o valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado no dia 15 de junho de cada ano ou no dia útil imediatamente seguinte, conforme ponto 5.2 .

- Em qualquer das situações, o pedido de resgate é feito a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Período de subscrição e resgate

O período de subscrição e de resgate decorre em qualquer dia útil, junto da entidade comercializadora, até às 16h30, de Portugal Continental.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

A subscrição e o resgate serão efetuados em numerário.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de Subscrição

A primeira subscrição deverá ser num mínimo de 100,00 € (cem euros), as seguintes ou adicionais o montante deverá ser igual ou superior a 50,00€ (cinquenta euros).

4.2. Comissões de Subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do OIC.

A subscrição efetiva-se no dia útil seguinte ao do pedido de subscrição, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao participante que adquire unidades de participação e, por outro, incorporado no valor global do OIC.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

No ato de resgate de unidades de participação do OIC é cobrada uma comissão de 0,25% sobre o valor das unidades de participação objeto do pedido de resgate.

A comissão de resgate reverte para o OIC.

O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo das mesmas só podem ser aplicadas relativamente às unidades de participação subscritas após a data da entrada em vigor dessas alterações.

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II, poder-se-á, sob determinadas condições, aplicar uma taxa de resgate adicional de até 5%, a reverter integralmente para o OIC.

5.2. Pré-aviso para resgate

- Para as subscrições efetuadas até 25 de setembro de 2015, inclusive, o prazo de pagamento do resgate das unidades de participação é de cinco dias, traduzindo-se este no pagamento ao participante da quantia devida decorrido que seja aquele prazo, data em que será creditado em conta pelo valor respetivo.

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II, poder-se-á, sob determinadas condições, prorrogar o prazo de pré-aviso em mais 180 dias úteis face aos pré-avisos supra.

- Para as subscrições efetuadas após 25 de setembro de 2015, o prazo de pré-aviso para efeitos de resgate das unidades de participação é de 6 meses sobre a data de 15 de junho de cada ano, isto é, até 15 de dezembro do ano imediatamente anterior, traduzindo-se este no pagamento ao participante da quantia devida após aquela data. Neste caso, o dia 15 de junho do ano seguinte ao do pedido de resgate será a data do valor da unidade de participação para efeitos de resgate, ou o dia útil imediatamente seguinte. O pagamento será efetuado no dia útil imediatamente seguinte à data do valor da unidade de participação para efeitos de resgate.

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II, poder-se-á, sob determinadas condições, prorrogar o prazo de pré-aviso em mais 180 dias úteis face aos pré-avisos supra.

Os participantes apenas podem pedir o resgate das suas unidades de participação decorridos 12 meses sobre a data da subscrição.

Após solicitar o resgate o participante pode cancelar o seu pedido durante os 30 dias seguintes ao do pedido, desde que o cancelamento ocorra em data que não tenha ultrapassado o pré-aviso de 6 meses relativamente à concretização do resgate, ou seja o dia 15 de dezembro de cada ano.

6. Condições de transferência

Não aplicável.

7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Caso estejam esgotados os meios líquidos detidos pelo OIC e o recurso ao endividamento, a sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate, quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem, num período não superior a cinco dias, 10% do valor líquido global.

A suspensão do resgate, nos termos do ponto anterior, não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de unidades de participação só pode efetuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.

A sociedade gestora poderá ainda suspender as operações de resgate ou de subscrição das unidades de participação noutras circunstâncias excecionais, sempre que o interesse dos participantes o justifique, desde que obtido o acordo do depositário.

Decidida a suspensão, a sociedade gestora promoverá, de imediato, a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do OIC, de um aviso destinado a informar o público sobre os motivos suspensão e a sua duração.

As suspensões previstas nos pontos anteriores, as razões que as determinaram, em que medida o interesse dos participantes a justifique e a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma deverão ser imediatamente comunicadas pela sociedade gestora à CMVM.

A suspensão da subscrição ou do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao da tomada de decisão.

A CMVM, quando ocorram circunstâncias excecionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do OIC ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, pode determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das unidades de participação do OIC, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.

Em caso de suspensão das subscrições e dos resgates, a sociedade gestora divulga de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e divulgação do valor das unidades de participação, indicando os motivos da suspensão e a duração.

8. Admissão à negociação

As unidades de participação do OIC não estão admitidas à negociação em mercados regulamentados.

CAPÍTULO IV
CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

a) Condições de dissolução e de liquidação do OIC:

O OIC dissolve-se:

i) Por decisão da sociedade gestora, quando os interesses dos titulares de unidades de participação o recomendem, com salvaguarda da defesa do mercado;

ii) Em virtude de declaração de insolvência;

iii) Em virtude de revogação da respetiva autorização;

iv) Em virtude de revogação ou suspensão da autorização, dissolução ou qualquer outro motivo que determine a impossibilidade de a sociedade gestora continuar a exercer as suas funções se, nos 30 dias subsequentes ao facto, a CMVM declarar a impossibilidade de substituição da mesma.

A decisão de dissolução e de liquidação do OIC por parte da sociedade gestora implica a imediata comunicação à CMVM e individualmente a cada participante e a sua divulgação no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

A decisão de dissolução e de liquidação do OIC por parte da sociedade gestora determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do OIC. A sociedade gestora divulga de imediato um aviso, em todos os locais e meios utilizados para a comercialização e divulgação do valor das unidades de participação sobre a situação da dissolução e liquidação e consequente suspensão das operações de subscrição e de resgate.

Durante o período de liquidação do OIC:

i) Suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação;

ii) Sem prejuízo dos deveres de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, é enviada mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;

iii) O liquidatário efetua exclusivamente as operações adequadas à liquidação, observando na alienação dos ativos o disposto no regime legal;

iv) O liquidatário não fica sujeito às normas relativas à atividade do organismo de investimento coletivo que sejam incompatíveis com o processo de liquidação;

v) O depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.

O OIC é liquidado judicialmente em caso de situação de insolvência do OIC ou de revogação da sua autorização ou da impossibilidade de substituição da sociedade gestora, sendo a mesma promovida pela CMVM.

O depositário, atenta a sua função, tem legitimidade para requerer a declaração de insolvência do OIC. A liquidação judicial dos OIC, com base nas demais situações, é promovida pela CMVM, que pode propor os liquidatários ao tribunal.

O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de dissolução do OIC, podendo a CMVM em casos excecionais, a pedido da sociedade gestora, na qualidade de liquidatário do OIC, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.

Durante o período de liquidação, mantêm-se em vigor as obrigações de prestação de informações previstas na lei, devendo ser enviada mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do mesmo.

O valor final de liquidação por unidade de participação é divulgado pelos meios previstos para a divulgação do valor das unidades de participação do OIC, nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, e é acompanhado de parecer favorável do auditor do OIC.

As contas de liquidação do OIC são enviadas à CMVM no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação.

b) A dissolução determina a imediata e irreversível liquidação e a suspensão das subscrições e dos resgates do OIC.

c) Os participantes não podem exigir a liquidação do OIC.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS PARTICIPANTES

Os participantes do OIC têm direito, nomeadamente, a:

- Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição o documento de informação fundamental ("DIF"), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da sociedade gestora e da entidade comercializadora, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão (até 40 dias após a data da sua comunicação), quando ocorra um aumento global das comissões de gestão e de depósito ou uma modificação significativa da política de investimento ou de distribuição de rendimentos.
- Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes deste documento;
- Receber a sua quota-parte do valor líquido global do OIC em caso de dissolução e de liquidação do mesmo;
- Receber os rendimentos que o OIC venha a distribuir.

Os participantes têm direito ainda a ser informados individualmente, no prazo máximo de 10 dias úteis após o termo do prazo para a CMVM deduzir oposição ou após a notificação da decisão expressa de não oposição, das alterações substanciais a este documento das quais resulte**:**

- Aumento global das comissões de gestão e de depósito suportadas pelo OIC;
- A modificação significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, da política de endividamento ou da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;

PARTE II

INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS

CAPÍTULO I

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a sociedade gestora

A. Identificação dos membros:

i) Do órgão de administração:

Presidente (sem funções executivas): Montepio Geral Associação Mutualista, representada por Hélio Miguel Gomes Marques
Vogal: José António Fonseca Gonçalves
Vogal: Francisco José Gonçalves Simões
Vogal: Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

ii) Do órgão de fiscalização:

Conselho Fiscal:

- Presidente: Paula Alexandra Flores Noia da Silveira
- Vogal: António José Santiago de Freitas
- Vogal: Maria Fernanda Rodrigues Fernandes
- Vogal Suplente: João Alberto Monarca Pires

ROC:

- Efetivo:
  PRICEWATERHOUSECOOPERS & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
  Representado por Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues (ROC nº. 952)
- Suplente:
  Representado por Carlos José Figueiredo Rodrigues (ROC nº 1737)

iii) Da mesa da assembleia-geral:

- Presidente: José Maria Ataíde de Figueiredo Cabral da Camara
- Vice-Presidente: Maria Manuela Forte Leres Pires
- Secretário: Sandra da Eira Gonçalves

B. Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da sociedade gestora:

- Hélio Miguel Gomes Marques
  Membro executivo do Conselho de Administração do Montepio Geral Associação Mutualista
  Presidente do Conselho Fiscal da AIEL
- José António Fonseca Gonçalves
  Nenhuma
- Francisco José Gonçalves Simões
  Nenhuma
- Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Nenhuma

Principais funções exercidas pelos membros do Conselho Fiscal fora da sociedade gestora:

- Paula Alexandra Flores Noia da Silveira:
  Presidente do Conselho Fiscal da Lusitania Companhia de Seguros, SA
  Presidente do Conselho Fiscal da Lusitania Vida, SA
  Membro do Conselho Fiscal da Ordem dos Contabilistas Certificados
  ROC e sócia da Maia, Mesquita & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

- António José Santiago de Freitas
  Sócio-gerente da Montedor I.Consultores Lda

- Maria Fernanda Rodrigues Fernandes
  Membro do Conselho Fiscal da Futuro – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, SA
  Membro suplente do Conselho Fiscal da Lusitania Companhia de Seguros, SA
  Membro suplente do Conselho Fiscal da Lusitania Vida, SA
  ROC e sócia da Maia, Mesquita & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

- João Alberto Monarca Pires
  ROC

C. Outros organismos de investimento coletivo geridos pela sociedade gestora:

Organismos de investimento alternativo imobiliário:

- Imourbe - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Polaris - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular;
- Santos & Vale – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Organismos de investimento coletivo em valores mobiliários:

- Montepio Acções Europa - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Ações EUA - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações;
- Montepio Euro Energy - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Euro Financial Services - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Euro Healthcare - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Euro Utilities - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Multi Gestão Dinâmica - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Multi Gestão Equilibrada - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Montepio Multi Gestão Mercados Emergentes - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções;
- Montepio Multi Gestão Prudente - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Montepio Obrigações - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações;
- Montepio Taxa Fixa - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações;
- Montepio Tesouraria - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;

D. Contatos para esclarecimentos sobre qualquer dúvida relativa ao OIC:

- Morada: Rua do Carmo, 42, 7º piso, Sala D, 1200-094 Lisboa
- Telefone: 210 416 002 (chamada para rede fixa nacional, atendimento personalizado todos os dias das 09h00m às 12h00m e das 13h00m às 18h00m)
- E-mail: geral@montepioinvest.pt

2. Política de Remuneração

Em geral, a Política de Remuneração da sociedade gestora observa os princípios definidos na legislação, regulamentação e Orientações ESMA.
Na definição da Política foram observados, entre outros, os seguintes princípios:

(i) Alinhamento entre remuneração e assunção de riscos (incluindo os objetivos de risco relacionados com riscos ambientais, sociais e de governação - ESG), promovendo uma gestão sólida e efetiva dos riscos em matéria de sustentabilidade, assegurando que a estrutura da remuneração não encoraja a assunção de riscos excessivos em matéria de sustentabilidade, nomeadamente no processo de atribuição de remuneração variável, evitando práticas de greenwashing, conforme resultante dos documentos constitutivos dos OIC sob gestão da sociedade gestora;

(ii) Alinhamento com a estratégia empresarial e com os objetivos, os valores e os interesses do Grupo MGAM, da sociedade gestora, dos OIC por esta geridos e dos respetivos participantes e dos clientes de gestão discricionária.

A Política visa, em particular, estimular comportamentos e criar incentivos ao cumprimento dos suprarreferidos princípios.

Deste modo, pretende recompensar o compromisso e motivação dos destinatários da Política, dentro dos níveis de responsabilidade profissional assumidos, incentivando desempenhos de excelência, reconhecendo e premiando o mérito. Na implementação da Política será assegurada a não discriminação e a neutralidade de género.

Na fixação das remunerações pretende-se que as mesmas sejam o reflexo das práticas de mercado para idênticos níveis funcionais e de responsabilidade, de modo a atrair e reter os destinatários da Política.

Estrutura-se a remuneração com uma componente fixa e uma componente variável. A remuneração variável, quando aplicável, deve constituir um incentivo ao desempenho dos destinatários da Política, individual e globalmente considerados, tudo em respeito dos princípios e objetivos que presidem à sua definição.

A definição do valor total da componente variável da remuneração deve efetuar-se através da combinação da avaliação do desempenho do colaborador, que deve considerar critérios de natureza financeira e não financeira, aqui, incluindo nomeadamente a ponderação de critérios de sustentabilidade, em linha com o disposto no artigo 5.º do Regulamento ESG (EU) e os resultados globais da sociedade gestora.

A versão integral da Política pode ser consultada através do site https://www.montepioinvest.pt/ sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel aos investidores que o solicitarem.

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor diário das unidades de participação é divulgado todos os dias úteis pela entidade comercializadora e pela sociedade gestora.

O valor diário das unidades de participação é publicado diariamente, pela sociedade gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do OIC é publicada mensalmente, pela sociedade gestora, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

A composição da carteira do OIC é disponibilizada mensalmente no site da sociedade gestora (www.montepioinvest.pt/) e do Banco Montepio (www.bancomontepio.pt).

3. Documentação

Os documentos constitutivos do OIC (o presente documento e a DIF) e os documentos de prestação de contas do OIC, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do auditor, e demais informação relativa ao OIC, encontram-se disponíveis em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do OIC, podendo os mesmos ser enviados digitalmente, ou entregues em papel, gratuitamente, aos participantes que o solicitem.

A sociedade gestora procede também à divulgação dos documentos constitutivos do OIC (o presente documento e a DIF) e dos documentos de prestação de contas do OIC através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

4. Relatórios e contas

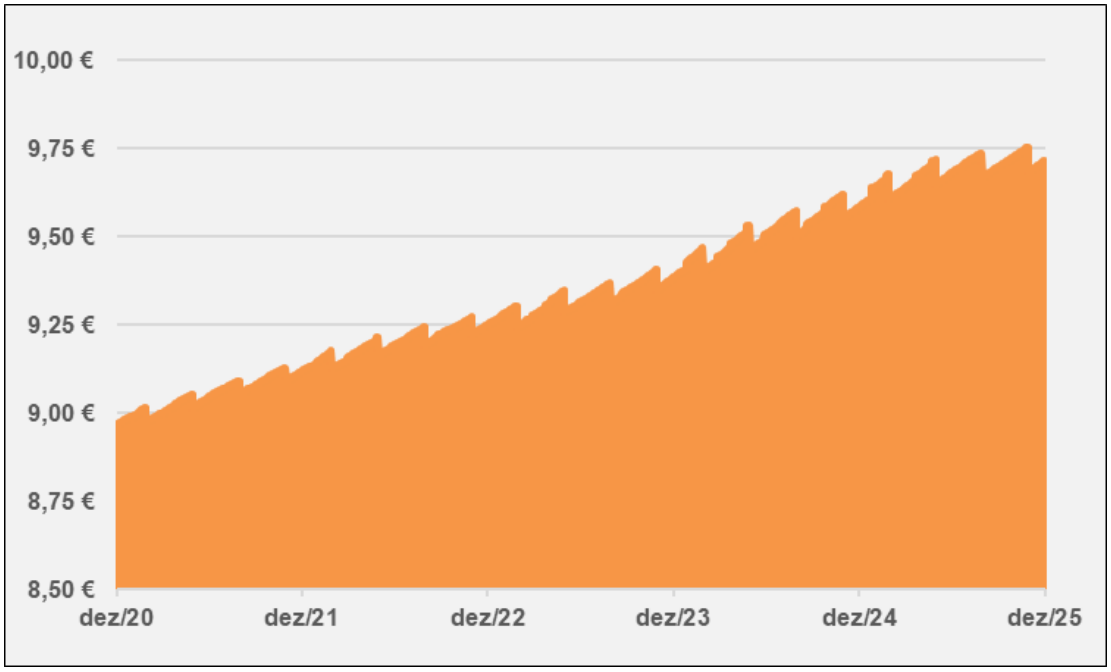
a) Os relatórios e contas anuais do OIC e respetivos relatórios do auditor, com referência a 31 de dezembro, são disponibilizados nos cinco meses seguintes à data da sua realização.

b) A sociedade gestora procede à sua disponibilização através Sistema de Difusão de Informação da CMVM e ficam disponíveis em todos os locais e meios previstos para a comercialização das unidades de participação do OIC, podendo os mesmos ser enviados digitalmente, ou entregues em papel, gratuitamente, aos participantes que o solicitem.

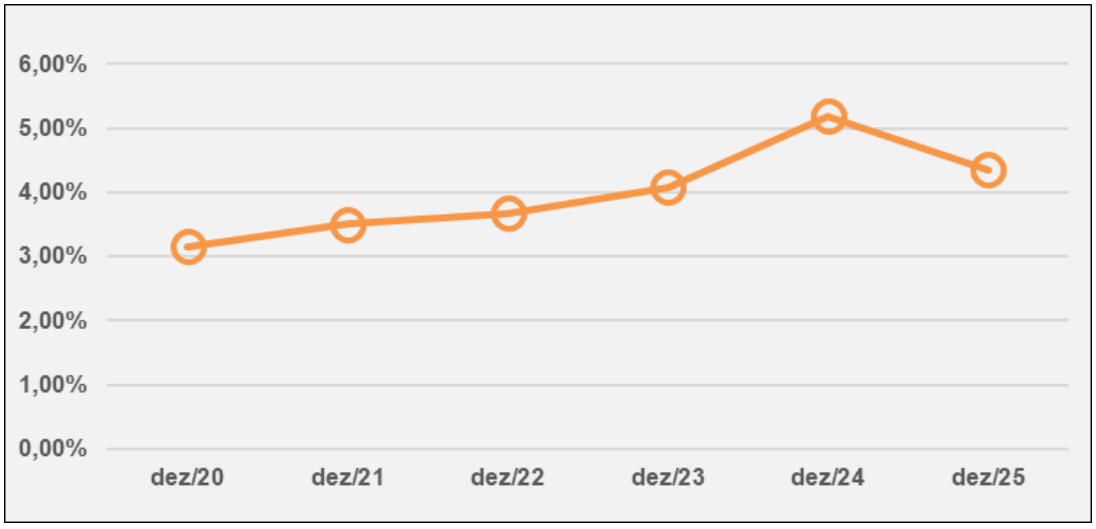
CAPÍTULO III

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO OIC

EVOLUÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO EM EUROS



EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE ANUAL DO OIC



- Os dados que serviram de base ao apuramento da rentabilidade e risco históricos são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro.

- As rentabilidades passadas são apresentadas após a dedução dos encargos cobrados ao OIC e não

incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.

RENTABILIDADES E NÍVEL DE RISCO

Ano	Data de Referência	Rentabilidade	Categoria de Risco	
			ISRR (*)	ISR (**)
2020	31/dez	3,15%	2	-
2021	31/dez	3,50%	1	-
2022	30/dez	3,67%	1	-
2023	29/dez	4,08%	-	2
2024	31/dez	5,19%	-	2
2025	31/dez	4,35%	-	2

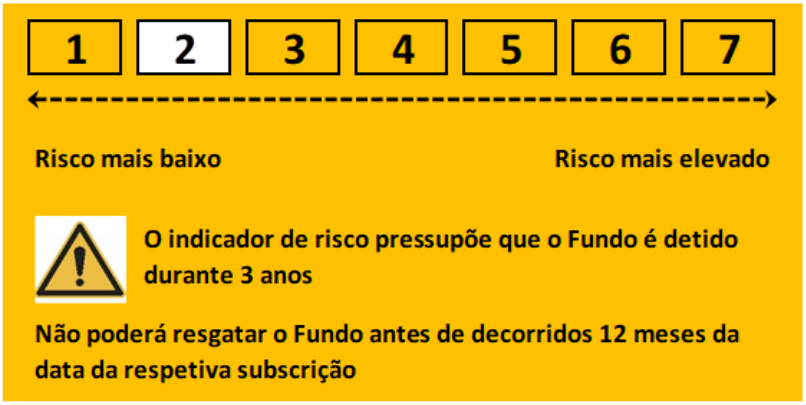
(*) De acordo com Regulamento CMVM 2/2015

(**) De acordo com Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março de 2017

- O indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) apresentado na tabela acima até 2022 foi apurado de acordo com metodologias distintas das do Indicador Sumário de Risco (ISR) que se apresenta na última linha do mesmo quadro e no quadro abaixo, e que se passou a utilizar a partir do ano de 2023.

- Os cálculos efetuados para apuramento do ISRR utilizam um histórico de cinco anos e consideram apenas o risco de mercado. Por seu lado, o ISR efetua uma conjugação entre o risco de mercado e o risco de crédito, e o seu apuramento baseia-se no período de detenção recomendado do produto.

INDICADOR SUMÁRIO DE RISCO



- O ISR 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 consequência de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para lhe pagar.

- Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria 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.

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

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O OIC

O OIC destina-se a investidores com tolerância a um nível de risco baixo, capacidade para suportar eventuais perdas, que pretendem instrumentos financeiros 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.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

A. Regime fiscal aplicável ao OIC:

- O OIC é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

- As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

- É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125%.

- As comissões de gestão e de depositário suportadas pelo OIC estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

B. Regime fiscal aplicável aos Participantes

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado das unidades de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

As comissões de subscrição e resgate ficam sujeitas a Imposto do Selo. Assim, o participante suportará uma taxa de 4% sobre a comissão de resgate. Não havendo comissão de subscrição, não é aplicável o Imposto do Selo às subscrições do OIC.

1. Pessoas singulares

1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

A. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola:

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento;

- Os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia, sem prejuízo do participante optar pelo englobamento, estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa autónoma de 28%, tendo em conta que:

  - são excluídos da tributação 10% do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período superior a 2 anos e inferior a 5 anos;
  - são excluídos da tributação 20% do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos;
  - são excluídos da tributação 30% do rendimento quando resultem de ativos detidos por um período igual ou superior a 8 anos.

- Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação

autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

- A partir de 1 de janeiro de 2023, o saldo entre as mais-valias e menos-valias decorrentes de operações de aquisição e resgate de UP cujo período de detenção do valor mobiliário seja inferior a 365 dias deverá ser obrigatoriamente englobado quando o sujeito passivo tenha um rendimento coletável, incluindo este saldo, igual ou superior ao valor do último escalão de IRS.

B. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola:

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final;

- Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

1.2. Não residentes

Os rendimentos distribuídos e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%, desde que seja efetuada prova da qualidade de não residente.

Quando os titulares forem residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das UP são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos distribuídos e rendimentos obtidos com as operações de resgate das UP, ou via tributação autónoma, à taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da UP.

2. Pessoas coletivas

2.1 Residentes

A. Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

B. Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

C. Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

2.2. Não residentes

- Os rendimentos distribuídos e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%, desde que seja efetuada prova da qualidade de não residente.

- Quando os titulares forem residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35%, no caso dos rendimentos distribuídos e rendimentos obtidos com as operações de resgate das UP, ou via tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da UP.

- Quando se trate de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.