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

Nome do Produto: Valor Prime – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto ("Fundo" ou "Valor Prime")

Produtor: Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (com a designação comercial de "Montepio Invest", marca detida pela Sociedade Gestora)

Identificador ISIN: PTYDAGHM0008| Website do produtor do PRIIP: https://www.montepioinvest.pt/ – Telefone: + 351 210 416 002 (chamada para a rede fixa nacional, atendimento personalizado todos os dias das 09h00 às 12h00 e das 13h00 às 18h00)

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") é responsável pela supervisão da Sociedade Gestora no que diz respeito ao presente Documento de Informação Fundamental.

Data de Produção do Documento de Informação Fundamental: 23/10/2026

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

Em que consiste este produto?

Tipo: O Valor Prime é um Organismo de Investimento Coletivo, constituindo um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário.

Prazo: O Fundo tem duração indeterminada. O período mínimo de detenção recomendado é de 3 anos. O Fundo pode ser dissolvido unilateralmente pela sociedade gestora; o processo de dissolução e liquidação do Fundo não é automático.

Objetivos: O Valor Prime 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 em ativos imobiliários, maioritariamente imóveis, promovendo o seu arrendamento ou, em situações em que se torne vantajoso para o Fundo, a sua alienação. O ativo do 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. Os imóveis que integram o ativo do Fundo são preferencialmente destinados aos segmentos de escritórios, comércio, armazéns ou indústria, no espaço nacional, não podendo cada segmento, individualmente, ser superior a 50% do ativo total do Fundo.

O Valor Prime é um fundo de distribuição de rendimentos, sendo a distribuição parcial e de pelo menos 50%, efetuada trimestralmente, nos dias 15, ou no dia útil seguinte, de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, de acordo com o Documento Único.

Subscrição: O valor da UP é apurado e divulgado diariamente nos dias úteis. Os participantes poderão subscrever ou resgatar unidades de participação em qualquer dia útil até às 16h30, de Portugal Continental, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição e resgate, obedecendo o seu registo e liquidação aos prazos previstos no Documento Único.

O valor da UP para efeitos de subscrição é o valor divulgado no dia útil seguinte ao da data do pedido de subscrição, sendo efetuada a preço desconhecido. O valor mínimo de subscrição é de €100 e as subscrições adicionais deverão ser de montante igual ou superior a €50.

Tipo de Investidor não profissional ao qual se destina: O Valor Prime destina-se a investidores com tolerância a um nível de risco baixo, que pretendem um investimento de médio e longo prazo, com um horizonte mínimo de 3 anos e com um rendimento superior ao dos instrumentos de taxa fixa sem risco. Os investidores devem ter em conta a capacidade para suportar perdas de investimento, as suas preferências em termos de horizonte de investimento, os seus conhecimentos teóricos e a experiência adquirida com produtos e mercados financeiros, bem como as suas necessidades, características e objetivos e tomar uma decisão de investimento informada com base na informação disponível.

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

1	**2**	3	4	5	6	7

Risco mais baixo — **Risco mais elevado**

O indicador de risco pressupõe que o Fundo é detido durante Se resgatar após 3 anos

Não poderá resgatar o Fundo antes de decorridos 12 meses da data da respetiva subscrição

Indicador Sumário de Risco (ISR

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 a sua retribuição.

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

Outros riscos materialmente relevantes não incluídos no ISR: i) risco do mercado imobiliário - associado às oscilações do mercado imobiliário; ii) risco de arrendamento - associado aos contratos de arrendamento sobre os ativos imobiliários que integram a carteira; iii) risco de perda de capital – associado ao investimento, na sua globalidade, que poderão conduzir a valorizações negativas das UP; iv) risco de contraparte - pela exposição a uma entidade com uma representação significativa de arrendamentos no total do ativo do Fundo; v) risco operacional - originado por perdas materiais que resultem de erro humano ou falhas no sistema ou inserção de dados no sistema.

Alerta-se para o facto deste Produto comportar risco de liquidez, sendo considerado um produto ilíquido, dado o seu resgate, no todo ou em parte, se encontrar condicionado, de acordo com o pré-aviso das condições de resgate das UP, identificadas na secção «Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?»

Cenários de desempenho

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão. Os cenários desfavoráveis, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do Fundo ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro. O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

Período de Detenção Recomendado:		**3 (três) anos**		
Exemplo de Investimento:		**10.000 € (dez mil euros)**		
Cenários de Sobrevivência:		**Se resgatar após 1 ano**	**Se resgatar após 2 anos**	**Se resgatar após 3 anos (Período de Detenção Recomendado)**
Mínimo	**Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.**			
Stress	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 9 301	€ 9 974	€ 9 530
	Retorno médio anual	-6,99%	-0,13%	-1,59%
Desfavorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 9 997	€ 9 988	€ 10 202
	Retorno médio anual	-0,03%	-0,06%	0,67%
Moderado	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 10 170	€ 10 011	€ 10 497
	Retorno médio anual	1,70%	0,05%	1,63%
Favorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 10 312	€ 10 002	€ 10 767
	Retorno médio anual	3,12%	0,01%	2,49%

Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 3 (três) anos, em diferentes cenários, pressupondo que investe € 10.000 (dez mil euros). 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 recebe poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o Fundo. Este tipo de cenário ocorreu para um investimento entre 30 de setembro de 2016 e 30 de setembro de 2026.

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio Fundo. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o valor que obterá.

O que sucede se a Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (com a designação comercial de "Montepio Invest", marca detida pela Sociedade Gestora) não puder pagar?

Os ativos do Valor Prime constituem um património autónomo, isto é, não respondem, em nenhuma circunstância, por dívidas ou obrigações da Sociedade Gestora. O Fundo não tem qualquer garantia de rendimento ou de capital.

O investidor não profissional poderá sofrer uma perda financeira associada à detenção de UP do Valor Prime, a qual depende exclusivamente da variação do valor dos ativos que integram o património do Fundo.

Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este Fundo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, esta entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis.

Assumimos o seguinte: são investidos 10.000 € (dez mil euros)

	Se resgatar após 1 ano	**Se resgatar após 2 anos (ano completo após 1/2 do Período de Detenção Recomendado)**	**Se resgatar após 3 anos (Período de Detenção Recomendado)**
Custos totais	€ 157	€ 313	€ 470
Impacto dos custos anuais (*)	1,57%	1,57% ao ano	1,57% ao ano

(*) Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no período de detenção recomendado (3 anos), e considerando um cenário moderado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 3,20%, antes dos custos e 1,63% depois dos custos.

Composição dos custos

O investidor incorre em custos pontuais aquando da saída do investimento, conforme quadro abaixo.

Os custos recorrentes são imputados ao Fundo e estão refletidos no valor da UP. Todos os cálculos, nomeadamente os cenários de desempenho, foram efetuados com base em valores da UP que já incorporavam estes custos. Sendo custos imputados ao Fundo, não afetam o valor detido pelo participante, nomeadamente aquando do resgate. O Fundo incorre em custos acessórios quando for aplicável a comissão de desempenho variável, conforme quadro abaixo.

Este quadro mostra a repartição dos custos, refletindo o seu impacto no retorno do investimento que poderá obter se resgatar após 1 ano

Custos pontuais de entrada ou saída	Custos de subscrição ou entrada	Não cobramos uma comissão de entrada.	0,00 EUR
	Custos de resgate ou saída	0,25% do seu investimento antes de lhe ser pago.	25,00 EUR
Custos recorrentes (cobrados anualmente)	Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	1,29% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efetivos ao longo do último ano.	128,98 EUR
Custos acessórios cobrados em condições específicas	Comissões de desempenho	0,02% - impacto da comissão de desempenho. O montante efetivo irá variar de acordo com o desempenho do seu investimento. Quando aplicável, corresponde a 20% ao ano sobre os rendimentos obtidos pelo Fundo acima de 80% do valor de referência *benchmark* para esta comissão.	2,64 EUR
	Juros transitados	0%	Não aplicável

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

Período mínimo de detenção recomendado: 3 anos

O período mínimo de detenção recomendado do Fundo é de 3 anos, pretendendo-se a redução do impacto adverso da volatilidade em prazos mais curtos, isto é, dos desempenhos negativos do mercado nestes prazos. Todavia não existe qualquer limitação à mobilização do seu investimento antes do período de detenção recomendado, com exceção das condições gerais de resgate abaixo indicadas, incorrendo essa mobilização nos custos de saída identificados no quadro acima.

O Fundo tem as seguintes condições de resgate:

a. O resgate pode ser feito em qualquer dia útil junto da entidade comercializadora, até às 16h30, de Portugal Continental;
b. Para subscrições efetuadas até 25 de setembro de 2015 inclusive: o prazo de pagamento do resgate é de cinco dias;
c. Para as subscrições efetuadas após 25 de setembro de 2015: o pedido de resgate só pode ser efetuado decorridos 12 meses sobre a data da subscrição. Os pedidos de resgate ocorrem com uma periodicidade anual e com um pré-aviso de 6 meses sobre a data de 15 de junho de cada ano, sendo considerados os pedidos de resgate solicitados até ao dia 15 de dezembro de cada ano, para processamento a 15 de junho do ano seguinte, ou no dia útil seguinte, sendo creditado o respetivo valor do resgate no dia útil seguinte. O participante pode cancelar o seu pedido de resgate 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.

Ao valor de resgate de todas as UP são deduzidos os encargos de resgate descritos no quadro acima.

O resgate antecipado do Fundo (tendo como referência o período de detenção recomendado) não acarreta o pagamento de quaisquer custos ou comissões acrescidas; todavia, poderá ter impacto no perfil de risco e de retorno do investimento.

Como posso apresentar queixa?

As reclamações podem ser enviadas por e-mail para geral@montepioinvest.pt, ou através do site https://www.livroreclamacoes.pt/Inicio/, ou apresentadas diretamente no Livro de Reclamações disponível na sede da Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (com a designação comercial de "Montepio Invest", marca detida pela Sociedade Gestora), sita na Rua do Carmo, n.º 42, 7º, Sala D, 1200-094 Lisboa ou, em alternativa, enviadas por correio para esta morada. As reclamações podem ainda ser apresentadas à Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (https://www.bancomontepio.pt/), que se apresenta sob a designação comercial de Banco Montepio, na sua qualidade de entidade comercializadora, e, na qualidade de entidade Supervisora, à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (https://www.cmvm.pt/PInstitucional/Denuncias).

Outras informações relevantes

- "Mecanismos de Resolução Alternativa de Litígios (RAL)" - A Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., que utiliza a marca e designação comercial "Montepio Invest", aderiu a Mecanismos de Resolução Alternativa de Litígios (RAL), aplicáveis quando o montante em litígio não ultrapasse os 30.000€ (trinta mil euros), e caso a pretensão do cliente consumidor, na qualidade de investidor não profissional, não tenha sido integralmente atendida em sede de reclamação prévia apresentada junto da Montepio Invest e da CMVM. Para mais informações consulte o website da Montepio Invest (https://www.montepioinvest.pt/).

- Informações adicionais sobre o desempenho do Fundo encontram-se disponíveis nos balcões da entidade comercializadora e através dos seguintes canais de distribuição à distância: Internet/Net 24 (https://www.bancomontepio.pt/), Telefone/Phone24: +351 21 724 16 24, custo de chamada normal efetuada para rede fixa nacional (atendimento personalizado todos os dias das 08h00 às 00h00)

- Entidade Comercializadora e Depositária: Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (com a designação comercial de Banco Montepio), com sede na Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa.
- Auditor: BDO & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com sede na Av. da República, 50 - 10º, 1069-211 Lisboa.

O Fundo Valor Prime está sujeito ao regime fiscal português, o qual poderá ter impacto no investimento, em função da situação fiscal pessoal do investidor.