VALORPRIME

Montepio Gestão de Activos

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, anteriormente denominado Finipredial – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, doravante "Valor Prime" ou "Fundo"

Produtor: Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. Website do produtor do PRIIP: https://www.montepio.org/institucional/grupo-montepio/montepio-gestao-de-activos/ – 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)

Identificador: Código ISIN PTYDAGHM0008

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

Data de produção do Documento de Informação Fundamental: 12 de julho de 2023

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

Em que consiste este produto?

Tipo

O Valor Prime é um fundo de investimento imobiliário aberto, de rendimento, que constitui um produto de investimento com base em ativos imobiliários, sem prazo de investimento determinado, sem capital garantido e sem rendimento garantido.

Objetivos e Política de Investimentos

O Valor Prime tem como orientação princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, investindo maioritariamente em ativos imobiliários, promovendo o seu arrendamento ou, em situações em que se torne vantajoso para o Fundo, a sua alienação.

O património do Fundo apenas pode ser constituído por imóveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação (UP) de outros fundos de investimento imobiliário e, a título acessório, por liquidez.

O Fundo apresenta os seguintes limites ao investimento: i) o valor dos imóveis não pode representar menos de 2/3 do ativo do Fundo; ii) o valor de um imóvel não pode representar mais de 20% do ativo do Fundo; iii) o valor de imóveis arrendados a uma única entidade não pode superar 20% do ativo do Fundo; iv) as participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do ativo do Fundo; v) O Fundo tem um limite ao endividamento de 25% do seu ativo; vi) os imóveis que integram o património do Fundo, preferencialmente destinados aos segmentos de escritórios ou serviços, comércio, armazéns ou indústria e habitação, não podendo, cada segmento individualmente, ser superior a 50% do valor total da carteira de imóveis.

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 imediatamente a seguir, de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, de acordo com o Prospeto.

Estipula-se como parâmetro de referência do mercado (*benchmark*), 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.

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, obedecendo o seu registo e liquidação aos prazos previstos no Prospeto.

O valor da UP para efeitos de subscrição é o valor calculado na data da primeira avaliação subsequente à data do pedido de subscrição, sendo a subscrição, desta forma, 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.

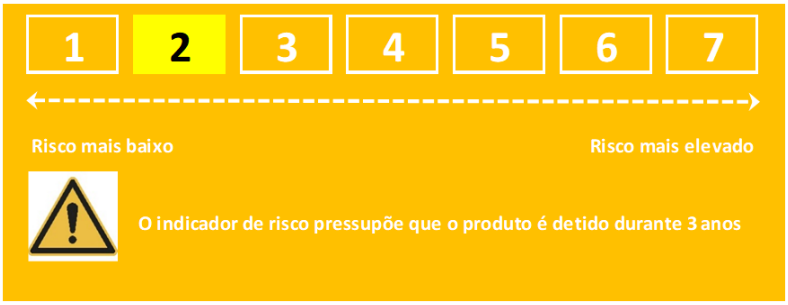
Tipo de Investidor não profissional ao qual se destina

O Valor Prime destina-se a investidores com baixa tolerância ao risco, que pretendem um investimento de médio e longo prazo com um rendimento superior ao dos instrumentos de taxa fixa sem risco. Mais se informa que este produto não é um depósito, pelo que não está coberto por um fundo de garantia de depósitos. Os investidores não profissionais 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 PRIIP e os mercados financeiros, bem como as sua necessidades, características e objetivos.

Prazo do produto

O Fundo tem duração indeterminada. O período mínimo de detenção recomendado é de 3 anos, podendo não ser adequado a investidores que pretendam manter o seu investimento por períodos inferiores ao período de detenção recomendado. O Fundo apenas pode ser resgatado nos termos previstos adiante em **"Por quanto tempo devo manter o PRIIP?"**

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



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 virtude de flutuações dos mercados ou da incapacidade de se proceder ao reembolso das UP.

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?»

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

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 capacidade do Fundo pagar a sua retribuição.

Outros riscos substancialmente relevantes para o PRIIP, com consequências ao nível da valorização da UP, não incluídos no indicador sumário de risco: 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.

Cenários de desempenho

Investimento de € 10 000 Cenários		1 ano	2 anos	3 anos (período de detenção recomendado)
Cenário de stress	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 9 665	€ 9 825	€ 9 786
	Retorno médio anual	-3,35%	-0,88%	-0,72%
Cenário desfavorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 10 001	€ 10 042	€ 10 089
	Retorno médio anual	0,01%	0,21%	0,30%
Cenário moderado	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 10 070	€ 10 140	€ 10 209
	Retorno médio anual	0,70%	0,70%	0,69%
Cenário favorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	€ 10 134	€ 10 231	€ 10 323
	Retorno médio anual	1,34%	1,15%	1,07%

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 investimento/Fundo.
O cenário de stress mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados.
Os cenários foram calculados a partir do desempenho do Fundo nos últimos 10 anos.
Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio Fundo. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode influenciar o montante que obterá.
O montante que irá receber depende do comportamento futuro do mercado, cuja evolução não é conhecida e não pode ser prevista com exatidão.

O que sucede se a Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA não puder pagar?

Os ativos do Fundo Valor Prime constituem um património autónomo, isto é, não respondem, em nenhuma circunstância, por dívidas ou obrigações da Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. Não está coberta por um regime de garantia do investidor.

Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este Fundo ou lhe presta aconselhamento sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e mostrar-lhe-á o impacto que a totalidade dos custos terá sobre o investimento ao longo do tempo.

Investimento de € 10 000	Em caso de resgate após 1 ano	Em caso de resgate após 2 anos	Em caso de resgate no fim do período de detenção recomendado
Total dos Custos	€ 153	€ 305	€ 458
Impacto no retorno anual	1,53%	1,53%	1,53%

Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentados pretendem quantificar o impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período recomendado de detenção. Os valores dependem do montante do investimento e do período de detenção. No caso, os valores apresentados correspondem a um investimento de € 10.000.

Este quadro mostra o impacto no retorno anual			
Custos pontuais	Custos de entrada	0,00%	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento
	Custos de saída	0,25%	O impacto dos custos de saída do seu investimento
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0,00%	O impacto dos custos de comprarmos e vendermos investimentos subjacentes ao produto
	Outros custos correntes	1,28%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	Comissões de desempenho	Variável*	O impacto da comissão de desempenho
	Juros transitados	0,00%	O impacto dos juros transitados

(*) Quando aplicável, corresponde a 20% ao ano sobre os rendimentos obtidos pelo Fundo acima de 80% do valor de referência *benchmark* para esta comissão.

Composição dos custos

O investidor incorre em custos pontuais aquando da saída do investimento, conforme indicado no quadro acima.
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 indicado no quadro acima.

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? 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. Para as Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015 inclusive: o prazo de pré-aviso para efeitos de 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;
b. Para as subscrições efetuadas após 25 de setembro de 2015: o pedido de resgate só pode ser efetuado depois de decorridos 12 meses a contar da data da respetiva subscrição. Os pedidos de resgate ocorrem com uma periodicidade anual e com um pré-aviso de 6 meses, 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, sendo creditado o respetivo valor do resgate no 5.º dia útil imediatamente a seguir. Após solicitar o resgate o cliente pode cancelar o seu pedido durante os 30 dias seguintes, 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 quadro acima.

Como posso apresentar queixa?

Para apresentar uma queixa, poderá enviar para o e-mail geral@gestaoactivos.montepio.pt ou, em alternativa, através do https://www.livroreclamacoes.pt/Inicio/ , apresentadas diretamente no Livro de Reclamações, disponível na sede da Montepio Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Rua do Carmo, n.º 42, 7º, Sala D, 1200-094 Lisboa ou, ainda, enviadas por correio para esta morada. Ou, ainda, junto da CMVM, em www.cmvm.pt .

Outras informações relevantes

A Entidade Comercializadora e Depositária é a 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. Informações adicionais sobre o Fundo, assim como o Prospeto e os Relatórios e Contas, encontram-se disponíveis nos balcões do Banco Montepio e através dos seguintes canais alternativos de distribuição à distância (para os clientes que tenham aderido àqueles serviços): Internet / Net 24 (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).
Outros contactos:
• Auditor - BDO & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com sede na Av. da República, 50 - 10º, 1069-211Lisboa, inscrição na OROC sob o nº 29 e registo na CMVM sob o nº 20161384, com o telefone +351 217 990 420