

Política de valorização dos ativos

1. Momento de referência da valorização

O valor da acção é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Organismo de Investimento Imobiliário (OII) pelo número de unidades de participação/acções em circulação. O valor líquido global do OII é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o OII, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do OII.

2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da acção

Na valorização dos activos do OII são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do OII são sujeitos a avaliação por parte de, pelo menos, dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do OII é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a, pelo menos, dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do OII até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com

uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.

- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do OII pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do OII, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- h) Os imóveis prometidos vender pelo OII são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- i) As unidades de participação de OII que integrem o património do OII serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora conforme disposto no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- j) As unidades de participação de fundos de investimento que integrem o património do OII, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, conforme disposto no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes

de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

- l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património do OII serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; fluxos de caixa descontados.