

POLÍTICA DE VALORIZAÇÃO

BPI Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

Março 2023

Registo de Atualizações e Aprovações

Tipo de Documento	Políticas da BPI Gestão de Ativos
Responsável	Área de Valorização
Nível de Aprovação	Conselho de Administração

Revisão	Descrição das Modificações	Data Aprovação
0	Versão Inicial	2020-06-24
1	Revisão Anual	2022-06-21
2	Revisão motivada pela segregação das Funções Chave de Risco e Valorização	2023-03-28

ÍNDICE

1. OBJETIVO	4
2. REGULAMENTAÇÃO	4
3. PRINCÍPIOS	4
4. GOVERNO INTERNO (GOVERNANCE)	5
Conselho de Administração (C.A.).....	5
Comissão Executiva do Conselho de Administração (Comissão Executiva).....	6
Área de Valorização	6
Compliance.....	7
Área de Riscos	7
5. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	8
5.1. Organismos de Investimento Coletivo.....	8
5.2. Carteiras de Clientes de Gestão Discricionária	12
6. REVISÃO.....	14

1. OBJETIVO

A presente política tem como objetivo o enquadramento da legislação aplicável e a definição de princípios e critérios quanto:

- À avaliação de ativos que integram a generalidade das carteiras geridas pela BPI Gestão de Ativos - dos organismos de investimento coletivo (OIC) e clientes de gestão discricionária;
- À disponibilização ao cliente de informação sobre o valor atribuído aos instrumentos incluídos nas suas carteiras, com vista ao cumprimento de um dever legal de informação sobre os serviços prestados, optando-se, sempre que possível, pela valorização do património com base no presumível valor de realização.

De notar, contudo, que, não é garantido que o valor que resulte da aplicação dos critérios de valorização aos instrumentos financeiros corresponda ao valor suscetível de ser obtido através da sua alienação. A informação facultada visa o cumprimento, do dever legal de informação ao Cliente, não sendo facultada com o propósito de conferir informação com vista à tomada de decisões de investimento/desinvestimento em tais ativos, não envolvendo qualquer compromisso de compra ou de venda.

2. REGULAMENTAÇÃO

As regras e procedimentos para avaliação de ativos, que integrem os Organismos de Investimento Coletivo, são regulados em Portugal no:

- Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), Art. 93º e ss e 143º e ss;
- Regulamento Delegado 231/2013, Arts 72º e 74º;
- Regulamento da CMVM n.º 2/2015, Art. 28 e ss;
- Circular da CMVM sobre "Recomendações relativas à elaboração, utilização e validação de relatórios de avaliação de imóveis para efeitos de valorização de imóveis que integram as carteiras de OICs", emitida em 11/10/2022.

3. PRINCÍPIOS

Os princípios subjacentes à valorização dos ativos que integram as carteiras geridas pela BPI Gestão de Ativos são os seguintes:

Independência: É assegurada a independência orgânica e funcional da atividade de valorização do património e das unidades de participação, sendo estas realizadas de forma totalmente independente e segregada da gestão de investimentos das respetivas carteiras. O modelo

organizacional adotado mitiga qualquer influência ou circunstância suscetível de afetar a isenção na análise e decisão relativamente às avaliações efetuadas.

Competência e idoneidade: A avaliação é efetuada por pessoal tecnicamente competente e com reconhecida experiência profissional, que garante uma avaliação correta e de acordo com as regras e os princípios vigentes.

A avaliação dos imóveis que integram o património dos organismos de investimento imobiliário é efetuada por avaliadores externos independentes, que são selecionados tendo por base a exigência do cumprimento de requisitos de idoneidade, qualificação, competência e experiência profissional.

Mitigação de Conflitos de interesses: O modelo organizacional da BPI Gestão de Ativos encontra-se estruturado de forma a mitigar potenciais conflitos de interesses entre a valorização do património, a gestão de carteiras e a gestão de riscos.

4. GOVERNO INTERNO (GOVERNANCE)

Os Órgãos da estrutura da BPI Gestão de Ativos responsáveis pela função de avaliação de ativos são os que se seguem com as funções e responsabilidades que lhe são atribuídas.

Estas funções e responsabilidades foram definidas de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor, com a dimensão, natureza e complexidade das atividades desenvolvidas e dos serviços prestados pela Sociedade, bem como pelas normas corporativas do grupo CaixaBank nesta matéria.

Conselho de Administração (C.A.)

O Conselho de Administração é o primeiro responsável pela Política de Valorização, que consagra o modelo e atribui as responsabilidades nos processos de avaliação de ativos e respetivo controlo, tendo designadamente as seguintes funções:

- a) Aprovação desta Política e das suas sucessivas atualizações.
- b) Ratificação de eventuais normas de aplicação desta Política, como o Manual de Procedimentos de Valorização de Ativos.
- c) Garantia da existência de um adequado modelo de governação da função de valorização de ativos.
- d) Avaliação e revisão periódica da eficácia da Política e dos processos e procedimentos em vigor nesta matéria.
- e) Exercício de funções gerais de supervisão.

- f) Apreciação dos relatórios sobre questões relativas à valorização de ativos, recebidos, designadamente, da Área de Valorização, do Compliance, da Gestão de Riscos e da Auditoria Interna. Incluem-se neste ponto as comunicações recebidas sobre eventuais conflitos de interesses entre as funções de Valorização de Ativos e de Gestão de Riscos.
- g) Tomada de medidas necessárias para corrigir eventuais deficiências.

Comissão Executiva do Conselho de Administração (Comissão Executiva)

A Comissão Executiva assumirá as seguintes funções:

- a) Estabelecer e supervisionar os procedimentos e técnicas utilizados para adequada valorização dos ativos que integram o património dos OIC.
- b) Assegurar a existência de meios técnicos e humanos necessários para garantir o cumprimento desta Política.
- c) Acompanhar as irregularidades detetadas e os respetivos planos de ação ou remediação;
- d) Requerer reportes regulares, que evidenciem a correta implementação da função de valorização.

Área de Valorização

A Área de Valorização assumirá as seguintes funções:

- a) Propor ao Conselho de Administração a aprovação desta Política e das suas sucessivas atualizações, bem como a ratificação de eventuais normas de aplicação desta Política, como o Manual de Procedimentos de Valorização de Ativos.
- b) Submeter ao Compliance, para parecer, as propostas de alteração ou atualização desta Política bem como do M.P. de Valorização de Ativos, para que o Compliance verifique o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares.
- c) Promover a implementação dos procedimentos e estabelecer os controlos internos de 1ª linha necessários para o cumprimento desta Política.
- d) Efetuar o controlo da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis, em particular, da análise e validação dos Relatórios de Avaliação de Imóveis.
- e) Garantir a resolução ou correção de erros detetados na avaliação de ativos, de acordo com os princípios e metodologias definidos nesta Política, as normas legais e regulamentares em vigor e as orientações recebidas das entidades de supervisão.
- f) Controlar as tarefas de apoio a esta função prestadas pelo CaixaBank AM, informando o Compliance de quaisquer irregularidades ou incidentes.
- g) Informar de imediato o C.A., a Comissão Executiva e o Compliance sobre irregularidades graves detetadas no cumprimento desta Política ou quaisquer erros ou incidentes detetados ou ocorridos.

- h) Reportar ao Compliance, para gestão, eventuais conflitos de interesses que possam ocorrer com a Gestão de Riscos no âmbito da aplicação desta Política.
- i) No início de cada ano, elaborar e enviar ao C.A. um relatório de atividades do ano anterior, que deve incluir os principais incidentes verificados, as deficiências detetadas nos processos e procedimentos, bem como propostas de melhorias ou medidas de mitigação de risco.

Compliance

A Área de Compliance, como área de controlo que atua com autonomia e mediante o princípio de independência das áreas e atividades sobre as quais exerce a sua função de supervisão, terá os deveres e funções que aqui lhe são conferidas, incluindo o seguinte:

- a) Apreçar e dar parecer sobre as propostas de alteração ou atualização desta Política bem como do M.P. de Valorização de Ativos.
- b) Promover a implementação dos procedimentos e estabelecer os controlos internos de 2ª linha necessários para o cumprimento desta Política e do M.P. de Valorização de Ativos.
- c) Identificar riscos de incumprimento nos processos de valorização de ativos e promover as ações necessárias para mitigar esses riscos.
- d) Supervisionar os processos de definição e controlo da função de Valorização de Ativos.
- e) Analisar e gerir os conflitos de interesses comunicados pela Área de Valorização e propor a forma de resolução ou de gestão desses conflitos; manter um registo interno dos conflitos de interesses detetados, conforme a Política de Conflitos de Interesses da BPI Gestão de Ativos.
- f) Controlar as tarefas de apoio a esta função subcontratadas ao CaixaBank AM, registando os eventuais incidentes e solicitando, sempre que apropriado, relatórios desses incidentes ao CaixaBank AM, nos termos da Política de Subcontratação da BPI Gestão de Ativos.
- g) Informar de imediato o C.A. sobre irregularidades graves, detetadas no cumprimento desta Política.
- h) Incluir este tema nos relatórios periódicos da função Compliance para o C.A. e para os Reguladores, incluindo, para além dos aspetos específicos da valorização de ativos, os relativos aos conflitos de interesses e ao controlo das tarefas de apoio subcontratadas.

Área de Risco

A Área de Riscos assumirá as seguintes funções:

- a) Garantir que o risco de uma incorreta valorização dos ativos que integram o património dos OIC é acompanhado e controlado adequadamente.
- b) Desenvolver e implementar mecanismos de alerta para situações de desvios aos limites internos estabelecidos.

- c) Emitir recomendações baseadas nos resultados das avaliações realizadas e desenvolver um acompanhamento contínuo das situações identificadas.
- d) Fornecer informações e análises independentes sobre as posições em carteira (ativos mobiliários e imobiliários).
- e) Reportar aos órgãos de administração – em sede de comité de riscos – qualquer situação de incumprimento, real ou prospetivo, ao quadro de controlo interno definido, incluindo as respetivas causas, informando as áreas envolvidas e recomendando eventuais soluções.

5. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A BPI Gestão de Ativos é responsável pela correta valorização dos ativos sob gestão, devendo valorizar, de forma correta e independente, ao seu presumível justo valor de realização, os ativos que integram o património das carteiras que gere.

O valor destes ativos é suscetível de ser determinado a qualquer momento com base em sistemas de avaliação objetivos e fiáveis e vai ao encontro das disposições legais e regulamentares em vigor, regendo-se pelos seguintes critérios:

5.1. Organismos de Investimento Coletivo

A Sociedade adota critérios e pressupostos uniformes para efeitos de avaliação dos mesmos ativos nas carteiras dos diferentes organismos de investimento coletivo sob gestão, conforme abaixo descrito.

5.1.1. Instrumentos financeiros admitidos à negociação em mercado

- i) preços / cotações, praticados nos mercados em que os valores se encontrem admitidos à negociação, disponíveis no Momento de Referência do dia em que se esteja a proceder à valorização do OIC, não havendo cotação nesse dia tomar-se-á em conta a última cotação de fecho disponível (desde que a mesma se tenha verificado nos 15 dias anteriores à data em que se esteja a proceder à valorização);
- ii) se admitidos em mais do que um mercado, será utilizado o preço/cotação do mercado em que efetivamente se comprou a emissão.

5.1.2. Instrumentos representativos de dívida (quando os preços praticados em mercado não sejam representativos) e instrumentos financeiros não admitidos à negociação ou sem cotação há mais de 15 dias

Instrumentos representativos de dívida

No caso de valores representativos de dívida e quando a Sociedade Gestora considere que, designadamente por falta de representatividade das transações realizadas no mercado em que esses valores estejam cotados ou admitidos à negociação, a cotação não reflita o seu presumível valor de realização ou nos casos em que esses valores não estejam admitidos à cotação ou negociação numa bolsa de valores ou mercado regulamentado, será utilizada a cotação que no entender da Sociedade Gestora melhor reflita o presumível valor de realização dos títulos em questão no momento de referência.

Com efeito, a BPI Gestão de Ativos adota sequencialmente os seguintes critérios:

- i) Valor médio das ofertas de compra e de venda firmes;
- ii) Valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado;
- iii) Valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas.
- iv) Modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Ações não admitidas à cotação

A valorização de ações não admitidas à cotação ou negociação em mercados regulamentados será feita com base em modelos teóricos, tais como o modelo dos cash-flows descontados, que sejam considerados adequados pela Sociedade Gestora para as características do ativo a valorizar. Excetua-se o caso de ações em processo de admissão à cotação em que se tomará por base a última cotação conhecida no momento de Referência das ações da mesma espécie, emitidas pela mesma entidade e admitidas à cotação, tendo em conta as características de fungibilidade e liquidez entre as emissões.

5.1.3. Unidades de Participação

As unidades de participação, sempre que não seja possível aplicar o ponto 4.1.1., são avaliadas ao último valor conhecido e divulgado pela respetiva entidade responsável pela gestão:

- i. Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 meses da data de referência; ou
- ii. Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 meses da data de referência, tal valor é o que reflete o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento mobiliário em que o Fundo invista.

5.1.4. Instrumentos do Mercado Monetário (Papel Comercial)

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

- i) Os instrumentos do mercado monetário possuam um perfil de risco, incluindo riscos de crédito e de taxa de juro, reduzido;
- ii) 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;
- iii) 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%.

5.1.5. Instrumentos derivados

Na valorização de instrumentos derivados admitidos à negociação em mercados regulamentados, utilizar-se-á o último preço divulgado pelos respetivos Mercados do dia em que se esteja a proceder à valorização da carteira do OIC;

Não existindo cotação porque se trata de um instrumento derivado não admitido à negociação, ou no caso de a cotação existente não ser considerada representativa pela Sociedade Gestora utilizar-se-á, alternativamente, uma das seguintes fontes:

1. Os valores disponíveis no dia em que se esteja a proceder à valorização da carteira do OIC das ofertas de compra e venda difundidas por um market-maker da escolha da Sociedade Gestora;
2. Fórmulas de valorização que se baseiem nos modelos teóricos usualmente utilizados que, no entender da Sociedade Gestora sejam consideradas mais adequadas às características do instrumento a valorizar. Estes modelos traduzem-se no cálculo do valor atual das posições em carteira através da atualização dos cash-flows a receber no futuro, líquidos dos pagamentos a efetuar, descontados às taxas de juro implícitas na curva de rendimentos para o período de vida do instrumento em questão.

5.1.6. Instrumentos financeiros em processo de admissão à negociação

Valor atribuído ao instrumento financeiro da mesma categoria emitido pela mesma emitente, e que se encontre admitido à negociação, caso exista.

5.1.7. Emitentes declarados insolventes

Valor igual a zero.

5.1.8. Ativos em moeda estrangeira

Para valorização dos ativos cotados em moeda estrangeira, será considerado o câmbio de divisas divulgadas pelo Banco de Portugal ou por agências internacionais de informação financeira mundialmente reconhecidas, no momento de referência de valorização da carteira.

5.1.9. Momento de referência da valorização

O momento relevante para determinar a valorização da generalidade dos instrumentos financeiros corresponde à hora de fecho do mercado em que negociam.

No que respeita à valorização de títulos de dívida, o momento de referência serão as 16h15 ou as 20h30 para emissões admitidas à negociação nos Estados Unidos da América.

Note-se que, os valores indicados refletem a valorização determinada no momento de referência, exceto quando tal não seja possível de determinar, caso em que será utilizada a valorização difundida no dia útil imediatamente anterior.

5.1.10. Imóveis

A proposta para seleção dos peritos avaliadores de imóveis (PAI) que irão proceder à avaliação dos imóveis é apresentada pela Área de Valorização à Área de Imobiliário, tendo em consideração os requisitos de pluralidade e rotatividade descritos no Art. 145.º do RGOIC, designadamente:

- Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior;
- Um imóvel não pode ser avaliado:
 - a) Pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas datas sucessivas;
 - b) Em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais do que 50 % das valorizações.

O universo de peritos a considerar para cada ano é determinado pela Área de Imobiliário, em coordenação com a Área de Valorização, tendo em conta os seguintes aspetos:

- Avaliação de desempenho dos PAI no ano anterior, cuja performance tem em consideração a apreciação dos relatórios de avaliação a cargo da Área de Valorização, que conjuntamente com a Área de Imobiliário, aprecia:
 - O cumprimento da legislação aplicável quanto aos requisitos de conteúdo e de estrutura dos relatórios de avaliação, nomeadamente, elementos de identificação (ativo, proprietário e perito), elementos de avaliação do imóvel e elementos de responsabilização do PAI.

- O cumprimento da qualidade da informação e dos conteúdos dos relatórios de avaliação;
- O cumprimento dos prazos pré-definidos, conforme contrato de prestação de serviços.

É importante notar que, sem prejuízo das responsabilidades atribuídas aos avaliadores externos no desempenho das suas funções, a BPI Gestão de Ativos mantém a sua responsabilidade por essas avaliações.

- Seleção de avaliadores para a atividade do ano seguinte resultante da verificação, por parte da Área de Imobiliário, de:
 - Acreditação (CMVM, RICS, TEGOVA);
 - Área de atuação geográfica;
 - Experiência profissional para avaliação de ativos para organismos de investimento imobiliário;
 - Atividades complementares de research e consultoria.

O processo de seleção dos PAI inclui, ainda, a verificação/confirmação da sua inclusão na lista publicada pela CMVM nos termos da Lei, bem como no prospeto/Regulamento de gestão do fundo a avaliar.

Após aprovação da proposta pelo Comité Imobiliário, são emitidos contratos de prestação de serviços de avaliação entre a Sociedade Gestora e os novos PAI e atualizada a lista constante do Prospeto do OIC em causa, no cumprimento da legislação aplicável.

As participações em sociedades imobiliárias são avaliadas de acordo com os dos 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.

5.2. Carteiras de Clientes de Gestão Discricionária

5.2.1. Instrumentos financeiros admitidos à negociação em mercado

- Preços / cotações praticadas nos mercados em que os valores se encontrem admitidos;
- Se admitidos em mais do que um mercado, o preço / cotação obtido no mercado onde habitualmente é efetuada a sua negociação.

5.2.2. Instrumentos representativos de dívida (quando os preços praticados em mercado não sejam representativos) e instrumentos financeiros não admitidos à negociação ou sem cotação há mais de 15 dias

Critérios a adotar sequencialmente:

- i) Valor das ofertas de compra firmes;
- ii) Que tenham por base o valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas (preços indicativos);
- iii) Modelos de avaliação utilizados e reconhecidos universalmente nos mercados financeiros.

5.2.3. Instrumentos financeiros em processo de admissão à negociação

Valor atribuído ao instrumento financeiro da mesma categoria emitido pela mesma emitente, e que se encontre admitido à negociação, caso exista.

5.2.4. Instrumentos financeiros para os quais não seja possível obter valorização com base nos critérios anteriores:

i. instrumentos financeiros de rendimento variável

- valor de aquisição ou, na sua falta ou incorreção, valor nominal (caso exista);

ii. unidades de participação em organismos de investimento coletivo

- valor patrimonial

iii. Ações sem valor nominal não admitidas à negociação

- custo de aquisição ou, na sua falta, valor contabilístico ou, na sua falta, indicação de valor não disponível

iv. restantes ativos

- valor nominal ou valor teórico

5.2.5. Emitentes declarados insolventes (para os quais não exista valor de mercado)

Valor igual a zero

5.2.6. Momento relevante para determinar a valorização de instrumentos financeiros

O momento relevante para determinar a valorização de instrumentos financeiros corresponde, nos mercados da Europa, África, Ásia e Oceânia, ao preço / cotação verificado às 17:00 de Lisboa, com exceção das unidades de participação de OICs de Terceiros que corresponde ao último preço difundido pela entidade gestora até às 22:00 de Lisboa.

No que respeita aos mercados do continente Americano, o momento relevante para determinar a valorização de ações, warrants e derivados corresponde ao preço / cotação verificado às 22:00, de unidades de participação de OICs de Terceiros, ao último preço difundido pela entidade gestora até às 22:00 de Lisboa e das obrigações e derivados que tenham obrigações como ativo subjacente corresponde ao preço / cotação às 17:00 de Lisboa.

Os valores indicados refletem a valorização determinada na data relevante, exceto quando tal não seja possível de determinar, caso em que será utilizada a valorização difundida no dia útil imediatamente anterior.

6. REVISÃO

A Área de Valorização deve rever esta Política sempre que ocorra alguma alteração relevante que o justifique, designadamente quando existam alterações legais, regulamentares, das condições de mercado ou relacionadas com a dimensão e a liquidez das posições, e, pelo menos, anualmente, de forma a identificar e, se necessário, corrigir eventuais deficiências.

As alterações devem ser enviadas ao Compliance, para apreciação e parecer, e submetidas ao C.A., para aprovação.