

RELATÓRIO RESUMO DE AVALIAÇÃO DO PORTFOLIO IMOBILIÁRIO DA SONAE CAPITAL

À data de 30 de Novembro 2018

18-LISB-900115

Prepared for:

SONAE CAPITAL SGPS, S.A.



RELATÓRIO RESUMO DE AVALIAÇÃO PARA:

SONAE CAPITAL, SGPS, S.A.

À data de 30 de Novembro 2018

PREPARADO POR:

Cushman & Wakefield
Avenida da Liberdade, 131 – 5º Esq
1250-140 Lisboa
Portugal

Tel: (+351) 21 322 47 57
Fax: (+351) 21 343 21 17

Índice

ÍNDICE-----	3
1. ÂMBITO DA AVALIAÇÃO -----	5
2. ENVOLVIMENTO ANTERIOR-----	5
3. BASES DE VALOR-----	6
4. TERMOS DE POSSE E ARRENDAMENTO-----	6
5. PRESSUPOSTOS, RENÚNCIAS & RESERVAS-----	7
6. APROVAÇÕES E LICENCIAMENTOS-----	7
7. CONTAMINAÇÃO -----	7
8. INSPEÇÕES -----	8
9. PRINCÍPIOS GERAIS -----	8
10. INFORMAÇÃO RECEBIDA -----	9
11. AVALIAÇÃO-----	9
ANEXO 1 – QUADRO RESUMO-----	11
ANEXO 2 – INFORMAÇÃO RECEBIDA -----	13
ANEXO 3 – TERMOS E CONDIÇÕES -----	15



SONAE CAPITAL SGPS; S.A.

Lugar de Espido – Via Norte
4470-177 Maia
Portugal

Att. Dr. Nuno Parreiro
Dr.ª Mónica Aguiar
Dr. Francisco Rodrigues

Lisboa, 25 de Fevereiro 2018

[N/ REF Nº 18-LISB-900115](#)

Exmos. Senhores,

AVALIAÇÃO DO PORTFOLIO IMOBILIÁRIO DA SONAE CAPITAL SGPS, SA, NUM TOTAL DE 85 PROPRIEDADES, LOCALIZADAS EM PORTUGAL, À DATA DE 30 DE NOVEMBRO DE 2018.

Conforme solicitado pela Sonae Capital SGPS, S.A. (“O Cliente”) e de acordo com o estabelecido na nossa proposta PROP/VAL/101B/18, de dia 18 de Outubro de 2018, vimos apresentar a avaliação do portfólio acima descrito, à data de 30 de Novembro de 2018. (“O Imóvel”).

Salientamos que não aceitamos toda e qualquer responsabilidade emergente da utilização ou do apoio no nosso relatório por esta entidade ou por quaisquer outras terceiras entidades que a ela possam ser relacionadas.

1. Âmbito da Avaliação

Fomos instruídos pela Sonae Capital SGPS, SA (“o Cliente”) para proceder a esta avaliação para efeitos internos. Consideramos o direito de propriedade plena dos imóveis.

De acordo com instrução do Cliente, foi determinado o Valor de Mercado de parte do património (33 imóveis). Para os imóveis que atualmente possuem Contratos de Promessa de Compra e Venda (CPCV) consideramos os valores de venda estabelecidos nestes contratos. Para os restantes ativos imobiliários da Sonae Capital SGPS, SA foi emitida uma Opinião de Valor.

Para os imóveis que foram agora objeto de Opinião de Valor ou de CPCVs, é somente apresentado um quadro resumo de valores de todos os imóveis analisados nestes pressupostos. No Anexo 1, apresentamos um quadro resumo em que se agregou o valor dos imóveis de acordo com a classificação contabilística atribuída às propriedades pelo Cliente.

Foi emitido e entregue ao Cliente um relatório global que inclui o quadro resumo de avaliação, o conjunto de fichas individuais dos imóveis onde foram determinados o seu Valor de Mercado (33 imóveis de um total de 85), a *Engagement Letter* e os nossos Termos e Condições.

Confirmamos que este relatório não está sujeito a qualquer reserva, pressuposto ou renúncia de avaliação, tendo sido realizada de acordo com o “Practice Statements” do “RICS Valuation – Global Standards 2017”, incluindo as normas internacionais de avaliação (IVS), publicado pelo “*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (“The Red Book”) e na Lei 153/2015.

2. Envolvimento Anterior

A menção acima é igualmente aplicável a Ricardo Reis FRICS e a Elisabete Costa MRICS, ambos membros do Royal Institution of Chartered Surveyors e registados como Peritos Avaliadores de Imóveis na CMVM e signatários da presente avaliação.

De acordo com a lista fornecida pela Sociedade, este portfólio consiste num conjunto de imóveis destinados a habitação, hotéis, comércio, escritórios, armazéns, terrenos rústicos e terrenos urbanos. Alguns dos terrenos urbanos possuem projetos aprovados e parte destes já se encontram em desenvolvimento.

Parte deste portfólio já tinha sido objeto de avaliação e/ou opinião de valor às datas de 30 de Setembro de 2007, 31 de Dezembro de 2008, 31 de Dezembro de 2009, 31 de Dezembro de 2011, 30 de Setembro de 2014 e 30 de Novembro de 2016.

A avaliação teve por base toda a documentação fornecida pela Sociedade que para efeitos de avaliação foi considerada como correta. Não foram efetuadas diligências formais de forma a averiguar a veracidade desta informação.

Salientamos também e conforme acordado com a Sociedade, que não foram efetuadas quaisquer reuniões com técnicos camarários de forma a aferir a capacidade construtiva dos terrenos que não se encontram em desenvolvimento, independentemente da sua classificação.

Apesar de ser prática da Cushman & Wakefield fazer a medição dos imóveis, face à instrução recebida e à dimensão do *Portfólio*, utilizamos as áreas fornecidas pela Sociedade, as quais foram consideradas como corretas.

3. Bases de Valor

Conforme acordado, e tendo em conta as regras definidas pelo “Practice Statements” do “RICS Valuation – Global Standards 2017”, a avaliação do imóvel foi efetuada de acordo com as seguintes definições:

Valor de Mercado

É definido como o montante estimado para a transação de um ativo ou passivo à data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos e sem qualquer relacionamento, após um período adequado de comercialização, e em que as partes tenham agido de forma consciente, prudente e sem coerção.

Opinião de Valor

É definido como Opinião de Valor quando os parâmetros normais de avaliação não se encontram reunidos e como tal o valor reportado não poderá ser considerado como sendo o Valor de Mercado. No entanto, tomamos em consideração os parâmetros disponíveis das definições do Valor de Mercado. Os imóveis reportados com Opinião de Valor são assinalados como tal, expressando que a estimativa do valor foi baseada em informação muito limitada ou inexistente.

4. Termos de Posse e Arrendamento

Para alguns dos imóveis foram-nos fornecidas cópias da Certidão da Conservatória do Registo Predial e cópias das Cadernetas Prediais Urbanas e Rústicas, contudo não foram efetuadas diligências formais de modo a averiguar se estes documentos estão atualizados e se as áreas inscritas correspondem às áreas efetivas.

Assim sendo o nosso estudo assume que:

- O imóvel encontra-se livres de ónus ou encargos;
- Para os imóveis que se encontram arrendados, e dado que não foram fornecidos os respetivos contratos de arrendamento, assumimos que não existem cláusulas ou restrições que possam afetar o valor do imóvel. Assumimos também como correta a informação fornecida pelo Cliente relativamente a datas de início de contratos, termo, prazo de duração, áreas e rendas atuais.

Para efeitos de avaliação assumimos que todos os imóveis se encontram em propriedade plena.

5. Pressupostos, Renúncias & Reservas

Na presente avaliação não foi considerado qualquer pressuposto especial ou renúncia de avaliação, tendo sido realizada de acordo com o “Practice Statements” do “RICS Valuation – Global Standards 2017”, incluindo as normas internacionais de avaliação (IVS), publicado pelo “*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (“The Red Book”).

6. Aprovações e Licenciamentos

Não realizamos diligências formais junto das autoridades licenciadoras locais, mas baseamo-nos em informação fornecida pelo Cliente, que assumimos como corretas.

Os imóveis foram analisados com base nas construções existentes. Não foram analisados usos alternativos aos mesmos. Partimos do pressuposto que os usos atuais dos imóveis encontram-se devidamente licenciados.

Para os imóveis cujas aprovações ou pareceres camarários favoráveis expiraram, assumimos que os projetos de desenvolvimento existentes para os mesmos serão renováveis, após verificação que os mesmos se mantêm de acordo com os instrumentos de gestão territorial em vigor para o local.

Para os imóveis em desenvolvimento assumimos que todos os projetos estão devidamente aprovados, possuem licenças de construção válidas e estão a ser construídos de acordo com os projetos e respetivas licenças.

Assumimos que todos os imóveis possuem licença de utilização e que estão a ser usados de acordo com a respetiva licença.

Para os imóveis que não possuem projetos, assumimos que os parâmetros urbanísticos estabelecidos nos instrumentos de gestão territorial em vigor para os locais, são os parâmetros que serão alvos de aprovação e desenvolvimento.

Na falta de informação em contrário, a nossa avaliação pressupõe que os imóveis não serão afetados por alargamentos de estradas e/ou expropriações.

7. Contaminação

Não investigámos ou identificámos as condições ou a estabilidade dos solos, pelo que a nossa avaliação pressupõe que o Imóvel será construído tendo em atenção as respetivas condições.

Não realizámos qualquer tipo de investigações ou de testes, nem nos foi fornecida qualquer informação quer da V. parte, quer da parte de qualquer especialista na matéria, que determine a presença ou ausência de poluição ou substâncias contagiosas nos terrenos em causa (incluindo águas do subsolo).

Pressupomos, assim, que não existem quaisquer circunstâncias que possam afetar a nossa avaliação. Caso V. Exas. não considerem este pressuposto aceitável, ou queiram verificar a sua veracidade, deverão encomendar investigações apropriadas e informar-nos dos resultados, de modo a que possamos reconsiderar a nossa avaliação.

8. Inspeções

Foram unicamente inspecionados os imóveis em que foi determinado o seu Valor de Mercado.

As inspeções destes imóveis foram efetuadas e/ou coordenadas por Ricardo Reis FRICS e Elisabete Costa MRICS em outubro de 2018.

Não investigámos a presença ou ausência de riscos naturais/ou não naturais tais como:

- Instabilidade do solo, exploração mineira ou extração mineral do solo,
- Gás radão, risco de inundação de todos os mecanismos, incluindo de origem pluvial e fluvial;
- Contaminação onde as substâncias estão dentro, sobre, ou sob o solo resultantes de utilizações atuais ou históricas;
- Materiais perigosos presentes em ou mantidos na propriedade, tais como, mas não limitados a:
 - Riscos regulamentados, incluindo produtos químicos, substâncias radioativas, materiais explosivos, atividades de gestão de resíduos;
 - Amianto, substâncias que destroem a camada de ozono, óleos e materiais deletérios, como materiais de construção que se degradam com a idade, causando problemas estruturais, por exemplo, cimento com alto teor de óxido de alumínio, cloreto de cálcio ou painéis isolantes de lã de rocha.

9. Princípios Gerais

A nossa avaliação tem por base informações fornecidas pelo Cliente e pelo proprietário ou obtidas por nós aquando das nossas diligências. Baseámos o nosso trabalho no pressuposto que essas informações são corretas e completas, e que não existem informações não partilhadas que possam afetar a nossa avaliação. A nossa avaliação é apresentada em Euros (€).

Uma avaliação é uma estimativa de preço, não consistindo assim numa garantia. Necessariamente é requerido ao avaliador que efetue um conjunto de juízos lógicos mas subjetivos, admitindo-se assim que poderão ser diferentes de outro avaliador ou de um potencial comprador.

Os valores de imóveis podem alterar-se substancialmente, mesmo em curto espaço de tempo, neste sentido a nossa opinião de valor poderá divergir significativamente se a data de avaliação mudar. Caso necessitem de suportar-se da nossa avaliação tendo como referência outra data, deverão primeiramente consultar-nos.

Caso optem por uma venda, recomendamos veementemente que o imóvel esteja devidamente exposto no mercado. Não deverão suportar-se no presente relatório para fins legais no que refere à análise de direitos de propriedade, arrendamentos e títulos de propriedade, devendo para este fim consultar os V. juristas.

Não foram feitas provisões para despesas ou impostos resultantes da venda ou desenvolvimento do Imóvel. Não foram feitas provisões para a existência de hipotecas ou outros ónus financeiros sobre o

Imóvel. Nos casos em que foram recebidos subsídios ou quaisquer outros incentivos financeiros, não foram feitas provisões para o eventual reembolso obrigatório dos mesmos no caso da venda do Imóvel.

A nossa avaliação não considera os eventuais custos de transferência para o estrangeiro dos resultados da venda, nem a existência de quaisquer restrições para o fazer.

Para efeitos de avaliação e na sequência das alterações ao Código do IVA via o Decreto-Lei 21/2007, publicado em Diário da República 1ª série - nº 20 a 29 de Janeiro de 2007, a Cushman & Wakefield não assume este imposto ou outros impostos de natureza similar quando aplicáveis, assim como não assume outras implicações decorrentes destas alterações que possam afetar o valor dos Imóveis.

Um comprador do Imóvel poderá querer obter informação adicional ou verificações relativamente a algumas matérias referidas neste relatório antes de uma aquisição. Devem, assim, V. Exas. ter em consideração os pressupostos subjacentes a esta avaliação.

10. Informação Recebida

A nossa avaliação foi preparada com base na informação fornecida pelo Cliente, assumindo-a como exata e completa. Para mais detalhes, consultar o anexo 2.

11. Avaliação

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Novembro de 2018, é nossa opinião que o valor global dos Imóveis, conforme quadro resumo em anexo, é:

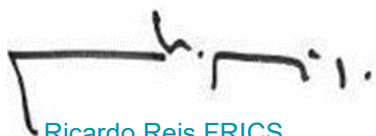
VALOR GLOBAL DOS IMÓVEIS	€ 287.442.930
	(Duzentos e oitenta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos e trinta Euros)

- IMÓVEIS COM ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO €203.960.800
- IMÓVEIS COM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA..... €39.800.000
- IMÓVEIS COM ESTIMATIVA DE OPINIÃO DE VALOR €43.622.130

Na sequência do referendo realizado a 23 de junho de 2016 relativo à permanência do Reino Unido na União Europeia, a decisão tomada foi de sair. Não está claro até que ponto outros mercados da UE serão afetados por esta decisão, mas estaremos a monitorizar atentamente os mesmos. Face a este cenário, recomendamos que as avaliações sejam mantidas sob revisão regular.

O conteúdo deste relatório de avaliação é confidencial para os seus destinatários. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. Antes da publicação ou reprodução deste relatório, no seu todo ou em parte, em qualquer documento, circular, declaração ou divulgação verbal em relação a terceiros, deverá ser obtida a nossa aprovação por escrito relativamente à forma e ao conteúdo de tal publicação ou divulgação, exceto nos termos previstos nos nossos Termos e Condições. Estas não serão autorizadas a não ser que, quando relevantes, incorporem a Premissa Especial acima referida, exceto nos termos previstos no Parágrafo 10 dos nossos Termos e Condições Gerais de Contratação de Avaliadores. Para que não existam dúvidas, a nossa aprovação é necessária quer seja ou não referido o nome da nossa empresa e quer o nosso Relatório de Avaliação apareça isolada ou juntamente com outros.

Atentamente,



Ricardo Reis FRICS

Partner, Head of Valuation & Advisory

CUSHMAN & WAKEFIELD – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.



Elisabete Costa MRICS

Associate, Valuation & Advisory

Anexo 1 – Quadro Resumo

RELATÓRIO RESUMO DE AVALIAÇÃO

Portfólio Imobiliário da Sonae Capital

Sonae Capital SGPS, S.A.

À data de 30 de Novembro de 2018

Portfólio Activos Imobiliários @ 30 Novembro 2018				
Unidade: €	Avaliação 2016 (Perímetro 2018)	Avaliação 2018 (A+B)	Activos avaliados por Valor de Mercado ⁽ⁱ⁾ (A)	Activos avaliados por Opinião de Valor ⁽ⁱⁱ⁾ (B)
Tróia	159,188,910	152,532,880	91,573,000	60,959,880
Residencial	61,015,900	55,693,680	25,815,000	29,878,680
Projectos	79,805,000	80,026,000	60,026,000	20,000,000
Outros	18,368,010	16,813,200	5,732,000	11,081,200
Hotelaria	74,094,000	76,420,000	76,420,000	0
Outros Activos	50,309,200	58,490,050	35,967,800	22,522,250
>2M€	40,782,100	48,571,000	30,819,000	17,752,000
<2M€	9,527,100	9,919,050	5,148,800	4,770,250
Total	283,592,110	287,442,930	203,960,800	83,482,130

Nota: Do valor total dos activos avaliados como Opinião de Valor, cerca de 39,8M€ correspondem a imóveis com CPCV's à data da avaliação.

(i) - Valor de Mercado: É definido como o montante estimado para a transação de um ativo ou passivo à data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos e sem qualquer relacionamento, após um período adequado de comercialização, e em que as partes tenham agido de forma consciente, prudente e sem coerção.

(ii) - Opinião de Valor: É definido como Opinião de Valor quando os parâmetros normais de avaliação não se encontram reunidos e como tal o valor reportado não poderá ser considerado como sendo o Valor de Mercado. No entanto, tomamos em consideração os parâmetros disponíveis das definições do Valor de Mercado. Os imóveis reportados com Opinião de Valor são assinalados como tal, expressando que a estimativa do valor foi baseada em informação muito limitada ou inexistente.

Tróia:

Residencial: inclui como activos mais relevantes moradias Ocean Village, Lotes Paria e Golfe e os Apartamentos Ácala

Projectos: inclui as áreas ainda não desenvolvidas, nomeadamente Apartamentos da Caldeira, EcoResort (UNOP 4) e Hotel Resort (UNOP 3)

Outros: inclui como activos mais relevantes o Troiashopping, Golf & Club House e parques de estacionamento

Hotelaria:

Inclui como activos o (i) Pólo de Lagos, incluindo o Aqualuz Suite Hotel Apartamentos, o health Club e um terreno anexo; e (ii) o complexo de Aparthotéis Aqualuz em Tróia (TróiaMar, TroiaRio e TroiaLagoa)

Outros Activos:

>2M€: activos cujo valor de avaliação é superior a 2 M€, sendo os mais significativos deste bloco: Country Club Maia; Crotália, Lotemaneto Costa d'Oiro, Quinta da Azenha (Douro), Metrópolis e terrenos GaiaShopping

<2M€: este bloco é constituído por vários tipos de activos, localizados na zona Norte e Centro do País (ex.: loteamentos, terrenos e fracções autónomas).

Anexo 2 – Informação Recebida

Foi-nos fornecida a seguinte informação:

Informação	Sim/Não – Fonte/Comentários
Registo Predial	Parcialmente - Cliente
Caderneta Predial	Parcialmente - Cliente
Planta (s) do imóvel	Parcialmente - Cliente
Licença de construção/Loteamento e Aprovações	Não
Certificado Energético	Não
Cópia dos contratos de arrendamento	Parcialmente - Cliente
Rent-Roll	Sim - Cliente
Custos não Recuperáveis	Não
Licença de Utilização	Não

Anexo 3 – Termos e Condições

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES



ABRIL DE 2015

I. INTRODUÇÃO

- 1.1 Os presentes termos e condições (os “**Termos de Negócio**”) serão aplicáveis a todos os serviços de avaliação (excluindo serviços agenciados e outras formas de prestação de serviços profissionais, aos quais serão aplicáveis termos próprios), prestados pela Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária Unipessoal Lda., com NIPC 507522702, com sede na Av. da Liberdade, 131-5º, 1250-140 Lisboa (“**C&W**”, ou “**nós**” ou “**nos**”) ao cliente a quem uma carta de confirmação de instrução (“**Carta**”) é remetida (“**vós**” ou “**vos**”). Estes princípios serão aplicáveis de forma isolada a cada serviço que vos seja posteriormente prestado.
- 1.2 Os Termos de Negócio devem ser lidos conjuntamente com a Carta e os Princípios Gerais de Avaliação (“Princípios de Avaliação”) em anexo. Em caso de ambiguidade ou conflito entre a Carta, os Princípios de Avaliação e os presentes Termos de Negócio, prevalecerão as disposições da Carta. Os presentes Termos de Negócio e a Carta apenas podem ser alterados por escrito, mediante acordo das partes. Constitui nossa prática rever e atualizar os nossos Termos de Negócio frequentemente, pelo que novas versões ser-vos-ão remetidas e acordadas convosco.

2. PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 2.1 Comprometemo-nos a empregar todas as aptidões e zelo razoáveis na prestação dos serviços e no aconselhamento descritos na Carta, baseados nas instruções que nos derem (“**Serviços**”). Informar-vos-emos caso se verifique que os Serviços precisam de ser alterados ou que é necessário o aconselhamento de um terceiro. Toda e qualquer alteração deve ser confirmada por escrito e acordada entre as partes.
- 2.2 Poderemos precisar de nomear terceiros prestadores para prestar todos ou parte dos Serviços e acordá-lo-emos convosco antecipadamente.

3. BASE DOS HONORÁRIOS

- 3.1 A base dos nossos honorários pelos nossos Serviços é estabelecida na Carta.
- 3.2 Aos honorários e despesas acrescerá todo o IVA por vós devido, à taxa aplicável.
- 3.3 Os nossos honorários deverão ser pagos aquando da conclusão dos nossos Serviços (quer haja, ou não, ainda trabalho adicional a ser desenvolvido por terceiros) ou, quando os honorários estiverem

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

relacionados com uma instrução em curso ou com uma instrução que dure mais de três meses, no mínimo trimestralmente, devidos após a apresentação de faturas trimestrais. A obrigação de pagamento vence-se no prazo de 15 dias a contar da data da fatura.

- 3.4 No caso de avaliações realizadas para um arrendatário para efeitos de seguro de empréstimo e se for acordado que um mutuário pagará os nossos honorários, deverão manter-se primariamente responsáveis pelo pagamento dos nossos honorários no caso de o referido mutuário incumprir totalmente as suas responsabilidades para connosco. O pagamento dos nossos honorários não fica condicionado à concessão do empréstimo ou à verificação de alguma das condições do empréstimo.
- 3.5 Caso não reclamem de uma fatura ou de parte dela junto de nós no prazo de 15 dias a contar da data da mesma, considera-se que aceitaram a fatura na íntegra.
- 3.6 Se nos solicitarem que desenvolvamos algum trabalho adicional respeitante a uma instrução, deverão pagar honorários adicionais de acordo com os nossos preços habituais. Notificar-vos-emos do montante desses honorários adicionais. Isto é igualmente aplicável aos casos em que nos for pedido que analisemos um relatório legal ou uma certidão que nos sejam fornecidos mais de 8 semanas depois de termos apresentado o nosso relatório (provisório ou final).
- 3.7 Quando se verificar uma alteração da finalidade estabelecida para a nossa avaliação e, na nossa opinião exclusiva, considerarmos que a mesma resulta num acréscimo da nossa responsabilidade (por exemplo, uma avaliação para as contas anuais que seja usada para efeitos de seguro de empréstimo), reservamo-nos o direito de cobrar honorários adicionais.
- 3.8 Se posteriormente nos pedirem que a nossa fatura seja redirecionada para uma parte diferente da que foi originalmente acordada, reservamo-nos o direito de cobrar um encargo administrativo de €100. A obrigação de pagamento continuará a vencer-se no prazo de 15 dias a contar da data da fatura original.
- 3.9 Caso retirem as nossas instruções antes da conclusão de uma avaliação, serão responsáveis por nos pagarem uma proporção justa e razoável dos nossos honorários e todas as despesas acordadas. Se vos tivermos enviado valores de avaliação provisórios, esses honorários serão no mínimo de 50% dos honorários inicialmente acordados e, se vos tivermos enviado um relatório de avaliação provisório, esses honorários serão no mínimo de 80% dos honorários inicialmente acordados.
- 3.10 Aconselhar-vos-emos antecipadamente caso seja necessário ou conveniente instruir um terceiro para dar aconselhamento ou para atuar como perito ou árbitro e forneceremos uma estimativa do custo provável. Se aprovarem, oralmente ou por escrito, que o terceiro seja instruído, instruiremos essa parte como agente em vosso nome e solicitaremos que todas as faturas do terceiro vos sejam endereçadas ao nosso cuidado. Se nos solicitarem para adiantarmos o pagamento das faturas do terceiro, ficarão obrigados a reembolsar o pagamento adiantado realizado e a pagar um encargo pelo respetivo tratamento. Podemos pedir-vos que nos forneçam fundos relativamente a quaisquer custos do terceiro antes ou no momento de instruí-lo formalmente em vosso nome e cumprirão este pedido.

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

- 3.11 Quando formos instruídos para prestar Serviços a uma das vossas filiais ou associadas / entidades relacionadas ou no caso de posteriormente solicitarem que outra entidade vos substitua numa fase mais avançada e não conseguirmos ser pagos de quaisquer montantes em dívida independentemente do motivo, ficarão responsáveis em primeiro lugar pelo pagamento desses montantes em dívida caso a filial, associada / entidade relacionada ou outra entidade não cumpra com as suas responsabilidades relativas ao pagamento dos Serviços por nós prestados.

4. JUROS

Serão devidos juros pelo montante de qualquer fatura por honorários ou outras despesas que fiquem por pagar durante 15 dias após a data da fatura. Os juros serão devidos à taxa de 4% acima da taxa de base do Barclays Bank PLC desde a data da fatura até à realização do pagamento, seja posterior ou anterior a uma sentença.

5. DESPESAS

Serão devidas todas as despesas em que incorramos na prestação dos Serviços, no mínimo trimestralmente a contar da data em que foram realizadas. As despesas incluem, nomeadamente: mapas, plantas, pesquisa, fotografia, cópias de documentos ou plantas, estafetas, custos com a obtenção de informação externa sobre empresas, propriedades, informação demográfica ou similar, direitos de autor sobre qualquer reprodução, cópia ou outros, cópias encadernadas adicionais de relatórios, custos com informação externa / referências obtidas e duplicados, despesas de viagem e subsistência ao seu custo real e quilometragem de carros à escala AA.

6. INFORMAÇÃO RECEBIDA DO CLIENTE

Levaremos a cabo todas as diligências razoáveis para garantir que a informação sobre a propriedade é exata quando formos responsáveis pela sua preparação. Quando nos fornecerem informação sobre uma propriedade que seja necessária ou conveniente para nos habilitar a prestar os Serviços de modo apropriado, reconhecem que confiamos na exatidão, completude e consistência de qualquer informação que nos forneçam ou que seja fornecida em vosso nome e, salvo indicação específica por escrito em contrário, não levaremos a cabo qualquer investigação para verificar essa informação. Não assumimos qualquer responsabilidade por qualquer inexatidão ou omissão contida em informação divulgada por vós ou em vosso nome, seja preparada diretamente por vós ou por um terceiro, seja-nos ou não fornecida diretamente por esse terceiro e indemnizar-nos-ão caso surja alguma responsabilidade. Se a nossa avaliação for solicitada para efeitos de garantia de compra ou de empréstimo, aceitam que a investigação completa do título legal e de quaisquer arrendamentos é da responsabilidade dos vossos advogados.

7. CONFLITOS DE INTERESSE E ANTICORRUPÇÃO

- 7.1 Dispomos de procedimentos de gestão de conflitos concebidos para impedir que prestemos Serviços a um cliente num assunto em que existe ou podia existir um conflito com o interesse de outro cliente ao qual estamos a prestar serviços. Se tiverem ou vierem a ter conhecimento de um possível conflito desta

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

natureza, pedimos que o suscitem de imediato junto de nós. Caso surja um conflito desta natureza, decidiremos então, tendo em conta constrangimentos legais, regras de entidades reguladoras e os vossos interesses e vontade e os do outro cliente, se poderemos continuar a prestar serviços a ambas as partes (e.g. através da utilização de equipas separadas com muralhas chinesas apropriadas), a apenas um ou a nenhum. Quando crermos que qualquer conflito potencial ou efetivo pode ser gerido adequadamente, informar-vos-emos e consultar-vos-emos logo que for razoavelmente praticável.

- 7.2 Reconhecem que podemos receber comissões, honorários por referência e podemos cobrar encargos de tratamento relacionados com os serviços que prestamos e acordam que teremos o direito de retê-los sem que o especificamente vos transmitamos. Não aceitaremos quaisquer comissões ou honorários por referência em circunstâncias em que crermos razoavelmente que poderiam comprometer a independência de qualquer aconselhamento que vos dermos.
- 7.3 Confirmamos que não nos envolveremos, e faremos com que os nossos empregados não se envolvam, conscientemente em nenhuma atividade que constituiria um incumprimento da Bribery Law (Lei contra subornos) de 2010 no Reino Unido e que temos em prática um programa de cumprimento concebido para assegurar o cumprimento dos termos da Bribery Law de 2010.

8. GESTÃO DA PROPRIEDADE

Não seremos responsáveis pela gestão da propriedade, nem teremos qualquer outra responsabilidade (tal como manutenção ou reparação) relativamente à propriedade. Não seremos responsáveis por quaisquer danos que possam ocorrer enquanto a propriedade estiver devoluta. A propriedade será da vossa exclusiva responsabilidade.

9. NOTIFICAÇÃO DE CESSAÇÃO

- 9.1 A menos que um período fixo tenha sido acordado, qualquer das partes pode cessar a instrução notificando a outra parte por escrito com uma antecedência de 14 dias.
- 9.2 No caso de notificação de cessação, serão obrigados a pagar de imediato todos os honorários acumulados respeitantes aos Serviços e trabalho prestados até à data de cessação (e quaisquer encargos pela cessação), acrescidos de todas as despesas e montantes desembolsados por nós ou relativamente aos quais estamos vinculados à data de cessação.

10. RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL

- 10.1 Não seremos responsáveis perante vós contratualmente, por ilícito civil (incluindo negligência ou incumprimento de dever legal), deturpação, restituição ou outros, emergentes em relação com a prestação ou a prestação prevista dos Serviços relativamente a:
- (i) qualquer perda direta de lucro;

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

- (ii) qualquer perda indireta, especial ou consequential causada por qualquer forma, incluindo nomeadamente (a) perda indireta de lucro; (b) perda de negócio; (c) perda de *goodwill*; (d) perda de utilização de dinheiro; (e) perda de oportunidade, e as partes acordam que as subcláusulas da presente cláusula serão independentes.
- 10.2 Não seremos responsáveis perante vós por negligência por pura perda económica emergente em relação com a prestação ou a prestação prevista dos Serviços.
- 10.3 Reconhecem e acordam que as exclusões previstas na presente cláusula 10 são razoáveis em todas as circunstâncias e que tiveram oportunidade de obter aconselhamento jurídico independente.
- 10.4 Quando um terceiro tiver contribuído para as perdas, danos, custos, reclamações ou despesas, não seremos responsáveis por fazer qualquer contribuição relativamente à responsabilidade desse terceiro.
- 10.5 Salvo quanto a terceiros diretamente instruídos por nós e não em vosso nome, não seremos responsáveis pelos serviços ou produtos fornecidos por outros terceiros, nem nos será solicitado que inspecionemos ou supervisionemos esses terceiros, independentemente do facto de os serviços ou produtos do terceiro serem incidentais ou necessários para que vos prestemos os nossos Serviços.
- 10.6 A nossa responsabilidade total (incluindo a dos nossos membros e empregados) para convosco ou para qualquer outra parte com o direito de se apoiar na nossa avaliação e/ou relatório nos termos da presente cláusula 10, contratualmente, por ilícito civil (incluindo negligência ou incumprimento de dever legal), deturpação, restituição ou outros, emergentes em relação com a prestação ou a prestação prevista dos Serviços será limitada a um valor total que não exceda:
- (i) 25% do valor definido (e, para que não restem dúvidas, onde mais do que uma base de valor seja adotada, o valor definido corresponde ao Valor de Mercado, sem Pressupostos Especiais, ou, se essa base não está incluída no nosso relatório, a base de valor mais semelhante ao Valor de Mercado sem Pressupostos Especiais, onde o Valor de Mercado e Pressupostos Especiais têm os significados definidos no RICS Valuation – Professional Standards vigentes na data da Carta); ou
 - (ii) €20 milhões,
- seja qual for o montante menor.
- 10.7 Sempre que os Serviços digam respeito a um conjunto de propriedades, a nossa responsabilidade máxima em relação a qualquer propriedade individual será na proporção da responsabilidade total, definido através do pro-rata do valor da propriedade individual e o valor total.
- 10.8 Nada nestes Termos de Negócio exclui ou limita a nossa responsabilidade nos seguintes casos: (i) morte ou danos pessoais causados derivados de negligência nossa; (ii) qualquer assunto que seja ilegal a sua exclusão ou a mera tentativa de excluir a nossa responsabilidade e (iii) por fraude ou deturpação fraudulenta.

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

- 10.9 Ficaremos libertos das nossas obrigações na medida em que a prestação seja atrasada, impossibilitada ou impedida por quaisquer circunstâncias que fiquem além do nosso controlo razoável (como é o caso de uma greve, de um caso de força maior ou um ato de terrorismo). Ao tomar conhecimento de qualquer circunstância que origine, ou seja provável que origine, qualquer incumprimento ou atraso na execução das nossas obrigações, notificar-vos-emos pelos métodos mais expeditos disponíveis no momento.
- 10.10 Para cobrir qualquer responsabilidade em que possamos incorrer, confirmamos que manteremos um seguro de responsabilidade profissional através do Lloyds e do mercado de seguradoras, enquanto esse seguro estiver disponível a preços e termos comercialmente aceitáveis, junto de seguradoras de boa posição e reputação de não menos do que €20 milhões tendo por base cada e todas as reclamações.
- 10.11 A responsabilidade pela nossa avaliação é extensível apenas à(s) parte(s) a quem for dirigida. No entanto, caso nos peçam para redirecionar o nosso relatório para outra(s) parte(s) ou para permitir que outra(s) parte(s) se apoie(m) nele, consentiremos esse redirecionamento, para partes identificadas, sujeito aos seguintes honorários mínimos:

	Extensão a uma Primeira Parte	Extensão a uma Segunda Parte & Subsequentes
Pelo primeiro €1 m do valor reportado	0.075%	0.025% por parte
Daí em diante	0.035%	0.015% por parte

Estes honorários não incluem IVA nem despesas (incluindo o custo de redirecionar o relatório) e estão sujeitos a um honorário mínimo de €750. Caso esteja envolvido trabalho adicional, que exceda o desenvolvido para fornecer o relatório inicial, podemos fazer uma outra alteração, embora a acordemos convosco antes do início do trabalho.

- 10.12 Quando consentirmos por escrito que outra(s) parte(s) se apoie(m) no nosso relatório, faremo-lo na condição de que (i) a outra(s) parte(s) acorde(m) por escrito ficar(em) vinculada(s) à Carta e ao presentes Termos de Negócio como se tivesse(m) sido uma parte da Carta original, sendo-nos fornecido esse acordo escrito, (ii) essa outra parte pague os honorários exigidos, conforme estabelecido na cláusula 10.9 *supra* (salvo acordo escrito em contrário) e (iii) quando atuarem em nome de um consórcio ou em relação com uma titularização de créditos, acordem que não têm direito a diligenciar uma reclamação em nome de qualquer outra parte maior do que a que teriam tido direito a diligenciar em vosso próprio nome se não houvesse consórcio ou titularização de créditos.
- 10.13 Quando fornecerem uma cópia e/ou permitirem que outra(s) parte(s) se apoie(m) no nosso relatório de avaliação sem obterem o nosso consentimento expresso por escrito e não nos transmitirem o consentimento escrito da outra(s) parte(s) que recebeu o nosso relatório para ficar vinculada à Carta e aos Termos de Negócio (em conformidade com a cláusula 10.10 *supra*), acordam indemnizar-nos por

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

toda e qualquer responsabilidade emergente da utilização ou do apoio no nosso relatório por essa parte não autorizada.

- 10.14 Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.11, quando um relatório de avaliação for preparado ou quando consentirmos que um relatório de avaliação seja utilizado no âmbito de um prospeto, oferta (direta ou indiretamente) ou uma circular para os acionistas, acordam indemnizar-nos por qualquer responsabilidade de qualquer natureza que possamos ter para com quaisquer partes que não tenham acordado connosco por escrito ficar vinculadas pelos presentes Termos de Negócio que exceda o nosso limite máximo total de responsabilidade (referido na cláusula 10.6) emergente da sua utilização e/ou apoio no relatório de avaliação.
- 10.15 Quando prestamos consultoria de avaliação para uma entidade que esteja abrangida no âmbito da Diretiva relativa aos Gestores de Fundos de Investimento Alternativos ("Fundo"), o nosso papel será limitado ao fornecimento de avaliações dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo. Não atuaremos na qualidade de avaliador externo do Fundo, tal como definido na Diretiva; a função de avaliação para o Fundo e a determinação do valor líquido do ativo do Fundo, será da responsabilidade de terceiros. O relatório da C&W será dirigido ao Fundo para fins de gestão interna e terceiros não poderão suportar-se nele. A nossa responsabilidade total decorrente de tal instrução é limitada de acordo com estes Termos de Negócio.

11. QUALIDADE DE SERVIÇO E RECLAMAÇÕES

- 11.1 Os nossos procedimentos de avaliação estão certificados como cumprindo a ISO9001:2000.
- 11.2 Todos os nossos relatórios de avaliação são assinados por um Membro da C&W, cuja responsabilidade é garantir que todos os procedimentos de controlo de qualidade relevantes foram cumpridos.
- 11.3 Se desejarem reclamar sobre o nível ou o serviço que vos prestámos, em conformidade com os requisitos do Royal Institution of Chartered Surveyors, dispomos de um procedimento de reclamações normalizado, cuja cópia está disponível a pedido.

12. PROTEÇÃO DE DADOS

- 12.1 Nós (e todos os nossos parceiros internacionais, grupos empresariais e organizações afiliadas) controlamos todos os dados pessoais recolhidos durante a prestação dos Serviços. Usaremos esses dados pessoais e a informação que obtivermos de outras fontes para prestarmos os Serviços, para serviços de administração e de clientes, para marketing e para analisarmos as vossas preferências. Podemos manter esses dados pessoais durante um período razoável para estas finalidades. Podemos necessitar de partilhar dados pessoais com os nossos prestadores de serviços e agentes para estas finalidades. Podemos divulgar dados pessoais de modo a cumprir obrigações legais ou regulatórias e podem pedir-nos, por escrito e mediante o pagamento de um montante, uma cópia dos detalhes sobre vós que detemos.

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

- 12.2 Para nos ajudar a tomar decisões sobre vós para concessão de crédito, para prevenir a fraude, para verificar a identidade e prevenir a lavagem de dinheiro, podemos pesquisar os ficheiros de agências de crédito de referência, bem como divulgar pormenores sobre como conduzem as vossas contas junto dessas agências.
- 12.3 Podemos partilhar dados pessoais com os nossos parceiros internacionais, grupos empresariais e organizações afiliadas e com os nossos parceiros de negócios para finalidades de marketing, os quais podem estar situados em países ou jurisdições que não proporcionam o mesmo nível de proteção de dados do país em que estão baseados, ou podemos enviar-vos e aos vossos empregados informação sobre os bens e serviços de outras organizações. Nós ou quaisquer parceiros de negócio podemos contactar-vos e aos vossos empregados, diretamente ou através dos nossos agentes, por correio, telefone, fax, correio eletrónico, SMS ou outro serviço eletrónico de mensagens com a oferta de bens e serviços ou informação que possa ter interesse. Ao fornecer-nos informação sobre vós ou sobre os dados pessoais do(s) vosso(s) empregado(s) (sejam esses dados considerados sensíveis ou não), incluindo números de fax, de telefone ou endereços de correio eletrónico, vós e os vossos empregados consentem ser contactados por estes meios para estes efeitos.

13. REGRAS SOBRE LAVAGEM DE DINHEIRO

De modo a cumprir com toda a legislação e regulamentação aplicáveis sobre lavagem de dinheiro, pode ser-nos solicitado que verifiquemos certos detalhes sobre vós e podemos pedir-vos que nos auxiliem no cumprimento desses requisitos. Quando essa informação for solicitada, fornecer-no-la-ão de imediato para nos permitir prestar os nossos Serviços. Não seremos responsáveis perante vós ou terceiros por qualquer atraso na prestação ou qualquer incumprimento na prestação dos Serviços que possam ser causados pelo nosso dever de cumprir esses requisitos legais e regulatórios.

14. COMUNICAÇÕES ELETRÓNICAS

Podemos comunicar entre nós por correio eletrónico, por vezes anexando dados eletrónicos. Ao consentir neste método de comunicação, ambos aceitamos os riscos inerentes (incluindo os riscos de segurança de interceção de, ou o acesso não autorizado a, essas comunicações, os riscos de corrupção dessas comunicações e os riscos de vírus ou outros elementos nocivos). Em caso de litígio, nenhum de nós porá em causa o estatuto jurídico de um documento eletrónico e o nosso sistema será considerado o registo definitivo de comunicações e documentação eletrónicas.

15. CONFIDENCIALIDADE

- 15.1 Devemos-vos um dever de confidencialidade. Acordam que podemos, quando solicitados pelas nossas seguradoras ou por outros consultores, fornecer-lhes detalhes de qualquer compromisso com base no qual vos prestamos ou prestámos os nossos Serviços, e que podemos igualmente divulgar informação confidencial relativa aos vossos assuntos se isso nos for pedido apenas para efeitos legais, regulatórios ou de seguro.

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

- 15.2 Em conformidade com a cláusula 16.1, ambos acordamos nunca divulgar detalhes sensíveis de transações ou o nosso aconselhamento sem o consentimento do outro. A menos que estejamos expressamente vinculados por um dever de confidencialidade que anule o aqui disposto, ambos teremos o direito de referir a terceiros (e.g. durante apresentações, discursos ou conversas) e/ou publicar (e.g. em brochuras, material de marketing ou outro material escrito) que vos prestamos os nossos serviços.
- 15.3 Prestar-vos-emos os Serviços apenas para o vosso uso exclusivo e para a finalidade estabelecida. Não seremos responsáveis perante quaisquer terceiros relativamente aos nossos Serviços, mesmo que paguem parte ou a totalidade dos nossos honorários, ou que sejam autorizados a ver uma cópia do nosso relatório de avaliação. Não deverão mencionar nem referir o nosso aconselhamento, no todo ou em parte, a qualquer terceiro oralmente, nas contas anuais ou noutro documento, circular ou declaração sem o nosso prévio consentimento escrito. A concessão de uma autorização fica sujeita apenas à nossa discricção.
- 15.4 Não aprovaremos qualquer menção do nosso aconselhamento a não ser que contenha uma referência suficiente a todos os pressupostos especiais e/ou limitações (se existentes) aos quais o nosso aconselhamento está sujeito. A nossa aprovação é exigida quer sejamos ou não referidos pelo nome e quer o nosso aconselhamento seja ou não combinado com outros.

16. PROPRIEDADE INTELECTUAL

Todos os direitos de propriedade intelectual (incluindo direitos de reprodução) nos documentos, materiais, registos, dados e informação sob qualquer forma desenvolvida ou prestada a vós por nós ou de outra forma gerada na prestação dos nossos Serviços pertencer-nos-ão em exclusividade. É-vos atribuída uma licença irrevogável, não exclusiva, sem o pagamento de direitos de autor, de usar ou copiar esses direitos de propriedade intelectual para qualquer finalidade relacionada com a propriedade.

17. CESSÃO

Nenhuma das partes terá o direito de ceder o presente contrato ou quaisquer direitos e obrigações que dele decorram sem o consentimento prévio por escrito da outra, o qual não deve ser recusado de forma irrazoável.

18. CLÁUSULAS GERAIS

- 18.1 Caso qualquer disposição dos presentes Termos de Negócio seja considerada, por qualquer tribunal, órgão jurisdicional ou entidade administrativa competente, total ou parcialmente ilegal, inválida, nula, anulável, inexecutável ou irrazoável, será considerada independente, na medida dessa ilegalidade, invalidade, nulidade, anulabilidade, inexecutoriedade ou irrazoabilidade, e as restantes disposições dos presentes Termos de Negócio, bem como a parte restante dessa disposição continuarão a produzir todos os seus efeitos.

TERMOS E CONDIÇÕES PRINCIPAIS PARA NOMEAÇÃO COMO AVALIADORES

ABRIL DE 2015

- 18.2 O incumprimento ou atraso na execução ou na execução parcial de qualquer disposição dos presentes Termos de Negócio não será interpretada como uma renúncia a qualquer dos nossos direitos decorrentes dos presentes Termos de Negócio.
- 18.3 Nenhum termo da Carta ou dos presentes Termos de Negócio tenciona conferir um benefício ou ser executável por qualquer pessoa que não seja parte dos mesmos.
- 18.4 Todas as Cartas e os presentes Termos de Negócio serão regidos e interpretados em conformidade com a lei portuguesa. Qualquer litígio emergente ou relacionado com os Serviços será submetido à jurisdição exclusiva dos tribunais de Portugal.
- 18.5 As referências a sócios da Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda dizem respeito a um Membro da Cushman & Wakefield LLP ou um colaborador ou consultor com estatuto e qualificações equivalentes. Está disponível para inspeção uma lista dos membros da Cushman & Wakefield LLP e dos não-membros que são designados “sócios”, na nossa sede social, 43-45 Portman Square, Londres, W1A 3BG.

CUSHMAN & WAKEFIELD
28 DE ABRIL DE 2015

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO



ABRIL 2015

I. INTRODUÇÃO

- I.1 Os presentes princípios gerais de avaliação ("**Princípios de Avaliação**") serão aplicáveis a todas as instruções de avaliação, que não sejam serviços agenciados e outras formas de prestação de serviços profissionais (aos quais serão aplicáveis termos próprios), dadas pela Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda., com NIPC 507522702, com sede na Av. da Liberdade, 131-5º, 1250-140 Lisboa ("**C&W**", ou "**nós**" ou "**nos**") ao cliente a quem uma carta de confirmação de instrução ("**Carta**") é remetida ("**vós**" ou "**vos**"). Estes princípios serão aplicáveis de forma isolada a cada serviço que vos seja posteriormente prestado.
- I.2 Os Princípios de Avaliação devem ser lidos conjuntamente com a Carta e os Termos de Negócio em anexo. Em caso de ambiguidade ou conflito entre a Carta, os Termos de Negócio e os presentes Princípios de Avaliação, prevalecerão as disposições da Carta. Os presentes Princípios de Avaliação apenas podem ser alterados por escrito, mediante acordo das partes. Constitui nossa prática rever e atualizar os nossos Princípios de Avaliação frequentemente, pelo que novas versões ser-vos-ão remetidas e acordadas convosco.

2. BASES DA AVALIAÇÃO

- 2.1 Exceto quando indicarmos o contrário na Carta, a data da avaliação será a data da nossa inspeção.
- 2.2 Exceto quando indicarmos o contrário na Carta, a avaliação será preparada em conformidade com as Normas Profissionais de Avaliação do RICS aplicadas à data da Carta ("**Red Book**") por avaliadores que obedecem aos seus requisitos, atuando como avaliadores externos.
- 2.3 Cada imóvel será avaliado numa base adequada à finalidade da avaliação, em conformidade com o "Red Book". A base da avaliação que adotaremos para cada imóvel é especificada na Carta. São aplicáveis as seguintes definições:

(i) **VALOR DE MERCADO**

Valor de Mercado é definido como "a estimativa do montante mais provável, pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

(ii) **RENDA DE MERCADO**

Renda de Mercado é a "a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

(iii) VALOR EM USO CONTINUADO

Valor de Utilização Existente é definido como “estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação, presumindo que ao comprador é concedido a posse devoluta de todas as partes do ativo exigidas pelo negócio e não atendendo a potenciais utilizações alternativas e a quaisquer outras características do ativo que fariam com que o seu valor de mercado diferísse daquele que é necessário para substituir o potencial remanescente do serviço ao menor custo”.

(iv) JUSTO VALOR

Valor justo é “o montante pelo qual a propriedade poderia ser trocada, ou uma responsabilidade estabelecida, entre partes conhecedoras e dispostas a isso numa transação em que as partes não tenham relacionamento entre si”. No contexto da Norma Internacional de Contabilidade (NIC) 17, o justo valor do ativo arrendado de interesse será normalmente o seu valor de mercado (*vide (i) supra*).

(v) VALOR EM USO CONTINUADO PARA HABITAÇÃO SOCIAL

O Valor em Uso Continuoado para Habitação Social é definido como “estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos e sem qualquer relacionamento entre si, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação, com sujeição os seguintes pressupostos especiais de que a propriedade continuará a ser arrendada por uma entidade por força da entrega de um serviço para a utilização existente:

- a) à data da avaliação, qualquer entidade reguladora, ao aplicar o seu critério de aprovação, não limitaria de forma não razoável a capacidade do vendedor para dispor do imóvel para organizações que tencionem gerir a sua carteira de habitações em conformidade com os requisitos dessa entidade reguladora;
- b) as propriedades temporariamente devolutas à espera de novo arrendamento seriam avaliadas, caso houvesse um pedido de arrendamento, tendo por base que o potencial adquirente tenciona arrendá-las de novo em vez de manter a posse devoluta; e
- c) qualquer venda posterior ficaria sujeita a todas as assunções especiais acima referidas.”

(vi) VALOR DE MERCADO PROJETADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

O Valor de Mercado Projetado de Imóveis Residenciais é definido como “estimativa do montante esperado de transação de uma propriedade, a uma data posterior à avaliação e numa data especificada pelo avaliador, após um período adequado de comercialização, entre um vendedor e um comprador decididos e sem qualquer relacionamento entre si, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação”.

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

- 2.4 Na determinação do Valor em Uso Continuado, do Justo Valor ou do Valor de Mercado para efeitos de balanço, não incluiremos na nossa avaliação os custos de aquisição ou cessão diretamente atribuíveis. Quando nos pedirem para refletir os custos (conforme exigido pelo FRS15), estes serão declarados à parte.
- 2.5 No caso de imóveis especializados (aos quais métodos de avaliação tais como comparação de mercado ou um teste de rendimento (lucros) não podem ser aplicados de modo fiável), podemos usar o Custo de Reposição Depreciado (“CRD”) como método para estimar o Valor. A avaliação de um imóvel do setor privado com recurso a este método incluirá uma declaração de que este está sujeito à adequada rentabilidade do negócio, tomando em devida conta o valor dos ativos totais empregues. Caso o imóvel pertença ao setor público, a avaliação incluirá uma declaração de que este está sujeito à perspetiva e viabilidade de ocupação e utilização continuadas. Qualquer formalização de uma avaliação proveniente apenas do método CRD para refletir a rentabilidade/viabilidade da entidade em ocupação é uma questão do ocupante. Caso a avaliação esteja a ser efetuada para ser incluída em contas preparadas ao abrigo das Normas Internacionais de Reporte Financeiro (NIRF), o nosso relatório conterá uma declaração de que, devido à natureza especializada do imóvel, o valor é estimado usando um método CRD e não é baseado em evidências de vendas de ativos semelhantes no mercado. Caso consideremos que o valor do ativo seria substancialmente mais baixo caso o negócio cessasse, o relatório conterá uma declaração neste sentido.

3. PRESSUPOSTOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

- 3.1 Salvo acordo em contrário, prestaremos os Serviços relativos a qualquer imóvel com base nos seguintes pressupostos:
- (i) os imóveis e todos os edifícios existentes não apresentam qualquer tipo de defeito;
 - (ii) todos os imóveis foram construídos tendo em devida conta as condições do solo existentes ou que estas não teriam um efeito anormal nos custos de construção, nos valores dos imóveis ou na viabilidade de qualquer desenvolvimento ou de edifícios existentes;
 - (iii) todos os serviços dos edifícios (tal como elevadores, serviços elétricos, gás, canalização, aquecimento, instalações de drenagem e ar condicionado, bem como sistemas de segurança) e todos os serviços do imóvel (tal como a rede elétrica, resíduos, drenagem, fornecimento de serviços públicos, etc.) estão em boas condições de funcionamento, não apresentando qualquer tipo de defeito;
 - (iv) as estradas e esgotos que servem o imóvel foram adotados e o imóvel tem todos os direitos de acesso necessários sobre estradas estatais comuns, caminhos, corredores e escadarias e o direito a usar áreas comuns de estacionamento, áreas de carga e outras instalações;
 - (v) não existem questões ambientais (incluindo e não limitado ao terreno atual ou potencial nomeadamente, contaminação do ar ou da água, ou por amianto ou outra substância prejudicial ou perigosa) que possam afetar a propriedade, qualquer desenvolvimento ou quaisquer edifícios existentes na propriedade relativamente aos quais os Serviços são prestados ou qualquer

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

- propriedade adjacente, e não seremos responsáveis por quaisquer investigações sobre a existência dos mesmos, cabendo-vos a responsabilidade de as realizar;
- (vi) todos os edifícios, os serviços do edifício e os serviços da propriedade cumprem toda a regulamentação atual aplicável (incluindo regulamentação sobre fogo, saúde e segurança);
 - (vii) a propriedade e qualquer edifício existente cumprem toda a regulamentação de planeamento urbano e construção, têm o benefício, obtiveram as aprovações apropriadas de planeamento ou outras autorizações legais para a utilização atual e não se lhes aplicam condições adversas ou restrições de planeamento (as quais incluem, nomeadamente e não exclusivamente, ameaça de ordem de expropriação ou ordem de expropriação efetiva);
 - (viii) está disponível, e manter-se-á, uma cobertura de seguro apropriada, em termos comerciais aceitáveis, para qualquer edifício que incorpore tipos de construção ou materiais que possam acarretar um risco acrescido de incêndio ou de perigo para a saúde e segurança, ou em locais onde possa existir um risco acrescido de terrorismo, cheias ou subida de lençóis freáticos;
 - (ix) equipamentos e maquinaria que normalmente fazem parte do imóvel numa venda presumida são incluídos no imóvel, mas os equipamentos e maquinaria que estejam associados com o processo levado a cabo no imóvel ou os equipamentos do estabelecimento comercial do arrendatário são excluídos do imóvel;
 - (x) ao refletir o desenvolvimento potencial de qualquer propriedade, todas as estruturas serão concluídas com materiais de boa qualidade e mão de obra de primeira classe;
 - (xi) todo e qualquer arrendamento obedece inteiramente às regras sobre reparação e seguro, sem quaisquer disposições ou compromissos excessivamente onerosos que afetem o valor;
 - (xii) no que respeita à renovação de qualquer arrendamento ou à revisão de rendas, todas as notificações foram feitas de forma válida dentro dos respetivos prazos;
 - (xiii) pode ser dada a posse devoluta de todo o alojamento que não esteja arrendado ou ocupado pela entidade/mutuário ou pelos seus trabalhadores em arrendamentos por razões de serviço;
e
 - (xiv) todos os direitos minerários são excluídos do imóvel.

4. PRESSUPOSTOS NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS TENDO EM CONTA A SUA POTENCIALIDADE COMERCIAL

- 4.1 Exceto quando acordemos coisa diferente, para imóveis relacionados com exploração de um negócio (tais como hotéis, marinas e imóveis de auto armazenamento) em que o imóvel está em atividade comercial e é expetável que assim continue, avaliá-los-emos no pressuposto de uma entidade operacional totalmente equipada, tendo em conta a potencialidade do negócio.

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

- 4.2 Quando formos instruídos para avaliarmos um imóvel tendo em conta a sua potencialidade comercial, tomaremos em conta qualquer informação comercial que o operador nos tenha transmitido ou que tenhamos obtido das nossas próprias investigações. Confiamos que esta informação seja correta e completa e que não contenha matérias reservadas que possam afetar a nossa avaliação. A avaliação será baseada no nosso parecer sobre a potencialidade comercial futura e num volume de negócios sustentável e razoável e num lucro operacional razoável e sustentável que serão provavelmente atingidos por um operador razoavelmente eficiente.
- 4.3 Exceto se tivermos referido coisa diferente na Carta:
- (i) a avaliação será feita tendo por base que cada imóvel será vendido como um todo, incluindo todos os aparelhos, acessórios, mobílias, equipamento, existências e *goodwill* necessários para continuar o negócio;
 - (ii) suporemos que o novo proprietário contratará, por regra, o pessoal existente e que a nova gerência beneficiará das reservas existentes e futuras e dos acordos de ocupação (os quais podem ser uma componente importante da operação em curso), juntamente com todos os consentimentos legais, autorizações operacionais e licenças existentes;
 - (iii) suporemos que todos os ativos e equipamentos são da integral propriedade do operador e não estão sujeitos a outras locações financeiras ou encargos;
 - (iv) excluiríamos quaisquer artigos consumíveis, aprovisionamentos e capital de trabalho; e
 - (v) suporemos que todo o *goodwill* das propriedades está ligado ao terreno e edifícios e não representa *goodwill* pessoal para o operador.

5. ESTRUTURA

- 5.1 Não executaremos uma inspeção estrutural de nenhum imóvel nem testaremos serviços. Adicionalmente, não será feita qualquer inspeção ao madeiramento e a outras partes das estruturas que estejam cobertas, não expostas ou inacessíveis. Na falta de informação em contrário, a avaliação terá por base que o imóvel não apresenta defeitos. No entanto, o valor refletirá o estado geral aparente de conservação do imóvel observado durante a inspeção, mas não damos qualquer garantia sobre a condição da estrutura, fundações, solo e serviços. O nosso relatório não deverá ser tido ou interpretado como dando um parecer ou garantia sobre a condição estrutural ou estado de conservação do imóvel, nem deverá estar implícito um parecer.
- 5.2 Se indicarmos a idade do imóvel no nosso relatório, esta será uma estimativa e apenas para orientação.

6. MEDIÇÕES

- 6.1 Quando nos for solicitado que meçamos um imóvel, fá-lo-emos, em regra, em conformidade com a edição mais recente do Código de Práticas de Medição do RICS (*Code of Measuring Practice*). No entanto, devem ter especificamente em atenção que as áreas de pavimento referidas em qualquer

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

relatório que possamos publicar são aproximadas e, se medidas por nós, terão uma tolerância de 3% a mais ou a menos. Nos casos em que a configuração do pavimento for anormalmente irregular ou estiver obstruído, esta tolerância poderá ser ultrapassada.

- 6.2 Não estaremos aptos a medir áreas às quais não conseguimos aceder. Nestes casos, podemos estimar áreas de pavimento a partir de plantas ou por extrapolação. Quando nos for solicitado que meçamos áreas de terreno ou de locais, as áreas serão aproximadas e serão medidas a partir de plantas fornecidas ou das plantas de levantamento topográfico. Estas áreas não serão fisicamente verificadas no local.
- 6.3 As áreas que incluímos no relatório serão apropriadas para efeitos da avaliação, mas não deverão servir como dado fiável para qualquer outro efeito.

7. REGULAMENTAÇÃO LEGAL E DE PLANEAMENTO

- 7.1 Exceto se for especificamente indicado por escrito que façamos buscas formais junto de autoridades locais de planeamento urbano, na prestação dos nossos Serviços apoiar-nos-emos na informação transmitida informalmente pelas autoridades locais de planeamento urbano ou pelos seus funcionários. Recomendamos que os vossos advogados sejam instruídos no sentido de confirmar a posição de planeamento do imóvel e de analisar os nossos comentários sobre planeamento à luz das conclusões a que chegarem.
- 7.2 Poderemos considerar a possibilidade de serem permitidas utilizações alternativas. A menos que nos notifiquem por escrito de coisa diferente, suporemos que o imóvel e todo e qualquer edifício existente cumprem toda a regulamentação de planeamento e construção, que para as utilizações existentes foi obtido o consentimento adequado de planeamento ou outras autorizações legais e que não se aplicam quaisquer condições adversas ou restrições de planeamento.

8. EXCLUSÕES DA AVALIAÇÃO

- 8.1 Não inspecionaremos registos do título e, por conseguinte, basear-nos-emos na informação transmitida como sendo correta e completa. Na falta de informação em contrário, suporemos que não existem restrições anormalmente onerosas, restrições ao direito de propriedade, compromissos ou outros ónus e que a propriedade tem um título válido e comerciável. Quando for fornecida documentação legal, considerá-la-emos, mas não assumiremos responsabilidade pela sua interpretação legal. Salvo acordo em contrário, não obteremos informação do Registo Predial.
- 8.2 Deve haver uma confirmação escrita da vossa parte para connosco caso nos solicitem para interpretar arrendamentos e, nesse caso, devem fornecer toda a documentação relevante para consideração num prazo razoável, tendo em conta a data de receção do nosso relatório. Não se deverão basear na nossa interpretação dos arrendamentos sem obter primeiro o aconselhamento dos vossos advogados.
- 8.3 Teremos em consideração toda e qualquer informação que nos forneçam relativa a quaisquer melhoramentos do arrendatário. Caso contrário, se a extensão das alterações ou melhoramentos do arrendatário não puder ser confirmada, suporemos que o imóvel foi arrendado com todas as

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

alterações e melhoramentos que sejam evidentes durante a nossa inspeção (ou, em caso de avaliação sem inspeção, nos termos descritos na informação que nos fornecerem).

- 8.4 A nossa avaliação terá em conta a opinião provável dos potenciais compradores sobre o poder financeiro dos arrendatários. No entanto, não levaremos a cabo quaisquer investigações detalhadas sobre o poder financeiro dos arrendatários. A menos que nos informem do contrário, suporemos que não existem moras significativas e que os arrendatários têm capacidade para cumprir as suas obrigações ao abrigo dos seus arrendamentos ou acordos.
- 8.5 Quaisquer plantas que vos forneçamos com a indicação da localização de um imóvel são apenas para efeitos de identificação. Ao delinear a extensão de cada imóvel, apoiar-nos-emos na nossa inspeção e na informação que nos transmitirem, mas não devem apoiar-se nas nossas plantas para definir delimitações.
- 8.6 Quando for incluída no nosso relatório informação de evidências de mercado comparáveis, esta informação é frequentemente baseada nos nossos questionários orais e a sua exatidão nem sempre pode ser garantida, ou pode ser sujeita a compromissos para garantir a sua confidencialidade. No entanto, essa informação apenas será referida nos casos em que tenhamos razões para crer na sua exatidão geral ou quando estiver de acordo com o esperado. Adicionalmente, não inspecionámos imóveis comparáveis.
- 8.7 No caso de um imóvel cujo desenvolvimento foi recentemente concluído, não tomaremos em consideração quaisquer retenções ou custos de desenvolvimento pendentes. No caso de um imóvel em desenvolvimento, refletiremos o vosso aconselhamento sobre o estágio de construção, os custos já incorridos e os que ainda serão tidos à data da avaliação e teremos em consideração todas as responsabilidades contratuais.
- 8.8 Não teremos em consideração nos nossos Serviços a existência de hipotecas ou outros ónus financeiros no ou sobre o imóvel, nem teremos em conta arrendamentos entre filiais.
- 8.9 Todos os montantes de avaliação fornecidos não incluirão IVA, tenha ou não o imóvel sido eleito.
- 8.10 Não faremos qualquer bonificação em qualquer aconselhamento de avaliação decorrente das despesas de liquidação ou de qualquer responsabilidade fiscal resultante da venda ou do desenvolvimento do imóvel.
- 8.11 Exceto quando indicarmos o contrário na Carta, cada imóvel será avaliado individualmente; no caso de uma carteira, suporemos que os imóveis serão comercializados de modo organizado e não colocados no mercado ao mesmo tempo.
- 8.12 As componentes dos nossos cálculos de avaliação (tais como futuros valores de arrendamento, estimativas de custos, ou períodos de desocupação) podem ser adequadas apenas como parte do cálculo de avaliação. Não devem ser vistas como uma previsão de um resultado futuro. Não deverão apoiar-se em nenhuma componente do cálculo de avaliação para nenhum efeito.

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

- 8.13 Avaliaremos na moeda local. Se devermos reportar-vos noutra moeda, salvo acordo em contrário adotaremos uma taxa de câmbio equivalente à taxa do fecho do dia (“**taxa de câmbio à vista**”) da data da avaliação.
- 8.14 A nossa avaliação não terá em consideração quaisquer custos dos procedimentos de transferência da venda para outro estado, nem por quaisquer restrições nesse âmbito.
- 8.15 A determinação dos custos de reposição para efeitos de seguro é um serviço especializado, que deverá ser efetuado preferencialmente por um Quantity Surveyor, Building Surveyor ou um outro profissional com experiência suficiente nesta matéria. Em situações em que nos é solicitada uma estimativa de custos de reposição atual para efeitos de seguro, esta será dada apenas meramente indicativa e sem garantia. O imóvel não será inspecionado por um Quantity Surveyor ou Building Surveyor. A nossa avaliação informal será baseada numa estimativa de preços atuais e correntes de mercados. O montante determinado inclui custo estimado para remoção de eventuais materiais relativos ao imóvel (escombros) e exclui margem de promoção e custos financeiros. Isto pressupõe a reconstrução idêntica em materiais atualmente disponíveis e utilizando técnicas modernas de construção. Vamos partir do pressuposto que as autoridades competentes irão emitir todas as autorizações necessárias sem demora (incluindo Licenças de Demolição e Construção de Edifícios Classificados quando aplicável) para permitir a demolição total e reconstrução idêntica em materiais atualmente disponíveis e utilizando técnicas modernas de construção. Não faremos qualquer provisão para a indisponibilidade de materiais, ou para condições excecionais do local que não pudessem ser ultrapassadas no projeto do imóvel. (Alertamos para o caso de esta abordagem poder não ser a mais adequada para Edifícios Classificados, para os quais deverão obter aconselhamento especializado). Não devem suportar-se na nossa avaliação informal como base para a cobertura do seguro.

9. FINALIDADES DA AVALIAÇÃO REGULADAS E MONITORIZAÇÃO

- 9.1 Em circunstâncias em que a avaliação, embora fornecida a um cliente, possa também ser usada por terceiros, por exemplo os acionistas de uma empresa (definido como “**Finalidades da Avaliação Reguladas**” no RICS Red Book), somos obrigados a declarar a nossa política sobre a rotação do avaliador que prepara a avaliação e os procedimentos de controlo de qualidade em vigor.
- 9.2 Independentemente da finalidade da avaliação, selecionaremos o avaliador mais apropriado para a avaliação tendo em conta o seu conhecimento especializado e a possível perceção de que a independência e a objetividade poderão ser comprometidas quando um avaliador foi responsável por um cliente em particular por alguns anos. Isto pode resultar na rotação do avaliador responsável por repetir avaliações para o mesmo cliente, embora não o façamos sem o discutir previamente com o cliente.
- 9.3 Para todas as Finalidades de Avaliação Reguladas, o Red Book obriga-nos a fazer constar do nosso relatório todos os seguintes elementos:
- (i) o período durante o qual o avaliador foi de forma continuada o signatário das avaliações que vos foram fornecidas com a mesma finalidade do relatório, juntamente com o período durante o qual levámos a cabo de forma continuada essa instrução de avaliação para vós;

PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

ABRIL DE 2015

- (ii) a extensão e duração da relação entre nós e vós;
- (iii) em relação ao nosso ano financeiro anterior, a proporção dos honorários totais, se existentes, por vós devidos relativamente às nossas receitas totais com honorários, expressa por uma das seguintes formas:
 - menos de 5%; ou
 - se superior a 5%, uma indicação da proporção num intervalo de 5 pontos percentuais;
- (iv) quando, desde o final do último ano financeiro, se antecipar que haverá um aumento substancial na proporção dos honorários a pagar, ou plausíveis de serem pagos, incluiremos uma declaração adicional para esse efeito em aditamento a (iii) *supra*.

9.4 A avaliação pode ser sujeita a monitorização ao abrigo da regulamentação de conduta e disciplinar do RICS.

CUSHMAN & WAKEFIELD
28 DE ABRIL DE 2015