



Não dispensa a consulta do diploma publicado em Diário da República

Regulamento da CMVM n.º 8/2002 Fundos de Investimento Imobiliário

(com as alterações introduzidas pelos Regulamentos da CMVM n.º 1/2005 e n.º 7/2007 e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2007)

Capítulo I Âmbito

Artigo 1.º Âmbito

O presente regulamento abrange as seguintes matérias relativas aos fundos de investimento imobiliário:

- a) Documentos informativos a elaborar para cada tipo de fundo (Capítulo II);
- b) Regras de composição e de valorização do património (Capítulo III);
- c) Avaliação de imóveis e peritos avaliadores (Capítulo IV);
- d) Cálculo do valor e comercialização de unidades de participação (Capítulo V);
- e) Fusão e transformação de fundos (Capítulo VI);
- f) Informação a prestar ao mercado e à CMVM (Capítulo VII).

Capítulo II Documentos Informativos

Secção I Regras gerais

Artigo 2.º Elaboração dos documentos

1. As entidades gestoras elaboram, para cada fundo de investimento imobiliário sob sua administração, um prospecto e um regulamento de gestão.
2. A informação constante dos documentos referidos no número anterior deve ser completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
3. A sociedade gestora pode complementar a informação através da utilização de gráficos, tabelas ou outras representações gráficas.

Secção II Prospecto

Artigo 3.º Actualidade e forma

1. O prospecto é elaborado, nos termos do presente regulamento, para cada fundo aberto e fundo misto sob sua administração, em conformidade com o modelo previsto no anexo I.
2. O prospecto é entregue aos subscritores do fundo previamente à subscrição de unidades de participação.
3. O prospecto deve ser actualizado sempre que o regulamento de gestão for alterado em matérias que constem igualmente daquele documento.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as entidades gestoras devem actualizar anualmente, até ao final do mês de Abril, o prospecto no que respeita à informação relativa à rendibilidade e risco históricos do fundo, devendo enviar um exemplar actualizado à CMVM até ao 5.º dia útil do mês seguinte.
5. No caso dos fundos fechados cujas unidades de participação se destinem a ser colocadas através de oferta pública de distribuição, é elaborado um prospecto de emissão nos termos do disposto no Regulamento da CMVM n.º 10/2000.

Artigo 4.º Conteúdo

1. O prospecto contém os seguintes elementos informativos, para além do disposto no n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-lei n.º 60/2002, de 20 Março:
 - a) Denominação do fundo e data de constituição do mesmo;
 - b) Identificação da sociedade gestora (denominação completa e sede);
 - c) Identificação do depositário do fundo (denominação completa);
 - d) Auditores do fundo;
 - e) Identificação das entidades colocadoras do fundo (denominação completa);
 - f) Peritos avaliadores dos imóveis do fundo;
 - g) Identificação dos consultores de investimento do fundo;
 - h) Tipo de fundo e duração do mesmo;
 - i) Política de distribuição de rendimentos do fundo;
 - j) Rendibilidade e risco histórico – representação gráfica da evolução da rendibilidade do fundo e do valor da unidade de participação durante os últimos cinco anos civis ou, caso não seja aplicável, desde o início da actividade do fundo, bem como quantificação das rendibilidades obtidas e do risco nos mesmos períodos, através do desvio-padrão anualizado das rendibilidades semanais;

- k) Menção esclarecendo que os dados que serviram de base ao apuramento do risco e rendibilidade históricas são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro;
- l) Descrição sucinta da política de investimentos do fundo;
- m) Risco associado aos investimentos efectuados nos mercados imobiliários;
- n) Perfil do investidor a que o fundo se dirige;
- o) Condições de subscrição e resgate de unidades de participação;
- p) Comissões sobre a subscrição e o resgate de unidades de participação;
- q) Encargos suportados pelo fundo;
- r) Modo de determinação do valor da unidade de participação, do seu preço de subscrição e de resgate;
- s) Indicação dos locais de divulgação do valor da unidade de participação;
- t) Indicação dos mercados onde as unidades de participação se encontram admitidas à negociação ou previsão dessa mesma admissão, se for caso disso;
- u) Informação sobre as condições, o modo e o local dos pagamentos devidos aos participantes, por efeito da distribuição de rendimentos ou do resgate de unidades de participação;
- v) Locais e meios de comercialização do fundo;
- w) Descrição do regime fiscal aplicável ao fundo e aos participantes;
- x) Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao fundo de investimento;
- y) Locais de consulta de outra documentação relativa ao fundo, nomeadamente relatórios de actividade e composição da carteira do fundo;
- z) Indicação da data da última actualização do prospecto.

2. Para além dos elementos informativos referidos no número anterior, a CMVM pode determinar a introdução de informações adicionais tendo em conta as especiais características do fundo de investimento.

Secção III Regulamento de gestão

Artigo 5.º Forma e conteúdo

O regulamento de gestão de cada fundo de investimento contém todos os elementos informativos previstos no n.º 1 do artigo 22.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-lei n.º 60/2002, de 20 Março, devendo ser elaborado e apresentado em conformidade com o modelo previsto no anexo II ao presente regulamento.

Capítulo III Património dos Fundos

Secção I Composição

Artigo 6.º Activos

1. Para além dos activos que se encontram directamente previstos nos artigos 25.º e 25.º-A do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, os fundos de investimento imobiliário podem ainda deter unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário, sem prejuízo do disposto na Secção seguinte.

2. As participações em sociedades imobiliárias e as unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário são contadas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis pelo fundo adquirente.

Artigo 7.º Limites para outros activos

1. O limite para a aquisição das unidades de participação mencionadas no n.º 1 do artigo anterior é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada.

2. A entidade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

Secção I-A Fundos Especiais de Investimento Imobiliário

Artigo 7.º-A Disposições gerais

1. A constituição e funcionamento de fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) rege-se pelo disposto na presente Secção e, em tudo o que não for incompatível com a sua natureza, pelo disposto no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário e no presente Regulamento.

2. A denominação dos FEII deve evidenciar a política de investimentos prosseguida e conter a expressão “Fundo Especial de Investimento Imobiliário”.

3. Os FEII são comercializados junto de segmentos específicos de investidores definidos no regulamento de gestão e prospecto.

Artigo 7.º-B Património

Além dos bens em geral susceptíveis de integrarem o património dos fundos de investimento imobiliário, podem fazer parte da carteira dos FEII prédios mistos ou rústicos, simples direitos de exploração sobre imóveis e instrumentos financeiros derivados.

Artigo 7.º-C
Limites ao investimento

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os limites ao investimento nos activos integrantes do património dos FEII são fixados no regulamento de gestão.
2. Os fundos especiais de investimento imobiliário abertos ou fechados objecto de oferta pública de subscrição que invistam em prédios rústicos não podem investir:
 - a) Mais de 20% do activo total do fundo no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente; e
 - b) Mais de 30% do activo total do fundo em municípios, ou circunscrições territoriais equivalentes contíguos.
3. Caso tenham efectuado seguro do respectivo património, os limites previstos nas alíneas a) e b) do número anterior é de 50%.

Artigo 7.º-D
Regulamento de gestão

1. Sem prejuízo da demais informação em geral exigida, o regulamento de gestão define, em especial:
 - a) O tipo de activos susceptíveis de integrarem a carteira do fundo e respectivos limites;
 - b) As respectivas regras de funcionamento, designadamente em relação às condições de ocorrência de subscrições e resgates;
 - c) O limite máximo por entidade arrendatária em função do activo total do fundo de investimento;
 - d) As competências dos comités consultivos ou de investimentos, ou de consultores externos, sendo o caso;
 - e) A utilização de instrumentos financeiros derivados para fins diversos da cobertura de risco;
2. Sem prejuízo do referido no número anterior, o regulamento de gestão dos FEII dirigidos a investidores diferentes dos previstos no artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários contém informação clara e objectiva sobre:
 - a) A especial natureza e objectivos do FEII, através de uma descrição apropriada da sua política de investimentos, das técnicas de gestão e da experiência passada da entidade gestora;
 - b) As regras, métodos e procedimentos de valorização dos activos integrantes do património do FEII, tendo por base modelos de avaliação ao justo valor universalmente aceites;
 - c) As eventuais restrições à realização de subscrições e resgates, previstas no n.º 4 do artigo 7.º-F e, nestes casos, a periodicidade de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação;
 - d) Os modos de pagamento, nomeadamente em caso de subscrição ou resgate em espécie;

e) Os investidores a que se destina o FEII.

Artigo 7.º-E Autorização

1. O pedido de autorização de constituição do FEII é instruído com os elementos comprovativos da experiência e aptidão da respectiva entidade gestora, tendo em especial atenção a respectiva política de investimentos, os seus objectivos, as técnicas de gestão utilizadas e o tipo de activos onde investe, e, se for o caso, das entidades que prestam consultoria.
2. Sempre que se encontre prevista a comercialização junto do público, a entidade gestora envia à CMVM o respectivo plano de formação das redes encarregadas de intermediar essa colocação.
3. A CMVM pode recusar a autorização para a comercialização de FEII junto de determinados segmentos de investidores, caso não se encontrem reunidas as condições suficientes à sua adequada protecção.
4. A CMVM pode recusar determinados tipos de activos para a constituição de um FEII, sempre que a protecção dos investidores e do regular funcionamento do mercado o imponha, designadamente por falta de transparência relativamente aos mercados de transacção dos mesmos, à valorização destes ou das unidades de participação dos FEII.

Artigo 7.º-F Subscrições e Resgates

1. O montante mínimo da subscrição inicial de unidades de participação de um FEII é de:
 - a) € 15 000; ou
 - b) Montante diferente, imposto ou aceite pela CMVM atentas as características específicas de cada FEII.
2. Não são aplicáveis os limites previstos no número anterior sempre que o FEII em causa comporte uma garantia do capital investido, prestada por terceiras entidades ao FEII ou aos respectivos participantes, nos termos previstos no artigo 9.º-A.
3. Os FEII fechados de subscrição particular podem definir no regulamento de gestão as condições e os critérios relativos:
 - a) À subscrição inicial, cuja duração não pode ser superior a 25% do respectivo período inicial de duração;
 - b) À possibilidade de serem efectuadas amortizações parciais ao valor das unidades de participação.
4. Os FEII abertos, desde que definam as respectivas condições no regulamento de gestão, podem prever períodos específicos para a realização de subscrições e resgates.
5. A subscrição de unidades de participação de um FEII é efectuada com base em boletim de subscrição que contenha uma inequívoca menção sobre o risco inerente ao investimento proposto ao subscritor.

6. O pedido de autorização de um FEII é instruído com o modelo do boletim de subscrição.

Artigo 7.º-G **Informação financeira**

1. Nos documentos periódicos de prestação de contas, sempre que tal seja aplicável, é ainda dado ênfase:

- a) Ao comportamento global do FEII e dos activos que o compõem, tendo em conta a prossecução dos seus objectivos e a sua orientação estratégica;
- b) À realização de operações sobre os activos que compõem a carteira do FEII.

2. A entidade gestora informa os investidores, com uma periodicidade mínima semestral, em termos adequados ao seu conhecimento, da evolução do nível de risco inerente ao FEII, incluindo uma descrição dos respectivos condicionantes e de quaisquer factos relevantes, com impacto no valor do património do FEII.

Artigo 7.º-H **Fundos de fundos de investimento imobiliário**

Aplica-se aos fundos de fundos de investimento imobiliário o disposto, nomeadamente, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 56.º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, e nos n. os 1 e 4 do artigo 10.º do Regulamento da CMVM n.º 15/2003, com as devidas adaptações.

Secção II **Valorização**

Artigo 8.º **Imóveis**

1. Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

2. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

3. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no activo do fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do fundo, ser registada ao seu preço de custo ou de construção.

4. Os projectos de construção devem ser reavaliados de acordo com os métodos definidos no regulamento de gestão dos fundos ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

5. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número três para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

6. A aquisição de imóveis, quando efectuada a preço superior ao valor resultante da média simples referida no n.º 1, é justificada perante a CMVM.

7. A sociedade gestora informa anualmente a CMVM, no prazo aplicável ao envio das contas do fundo, da diferença existente entre o valor contabilístico do total do seu património imobiliário e o valor resultante da soma das médias simples a que se refere o n.º 1.

Artigo 9.º **Valorização de outros activos**

1. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

2. Os restantes activos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.

Secção II-A **Fundos de Investimento Imobiliário Garantidos**

Artigo 9.º-A **Regime**

1. São fundos de investimento imobiliário garantidos os que tenham associadas garantias de capital ou de um determinado perfil de rendimentos.

2. A gestão dos fundos de investimento imobiliário garantidos é conduzida de modo autónomo em relação à eventual necessidade de accionamento das garantias, no estrito cumprimento da política de investimentos e salvaguarda do interesse dos participantes.

3. A denominação do fundo de investimento imobiliário pode conter a expressão "fundo garantido", com a condição de, caso a garantia associada ao fundo não possa ser accionada a qualquer momento, ser feita referência a esse facto em todas as acções publicitárias ou informativas.

Artigo 9.º-B **Garantias**

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior é autorizado o recurso a garantias prestadas por instituições de crédito, ao fundo de investimento ou aos participantes, bem como a estruturação do património do fundo de investimento com instrumentos financeiros adequados aos objectivos da garantia a proporcionar.

2. Quando sejam utilizadas garantias prestadas por instituições de crédito, o pedido de autorização de FII garantido é instruído com o projecto do contrato de garantia.

3. A entidade gestora promove os procedimentos necessários ao accionamento das garantias.

4. Não podem ser utilizadas garantias que, em caso de accionamento, não possibilitem ou dificultem o imediato pagamento aos participantes das quantias garantidas.

5. Quando a garantia seja proporcionada através da estruturação do património do fundo de investimento, as entidades gestoras submetem à apreciação da CMVM um memorando explicativo da operação, com o seguinte conteúdo mínimo, sem prejuízo dos elementos adicionais que a CMVM possa requerer:

- a) O tipo e as características dos instrumentos financeiros a utilizar;
- b) A demonstração de como esses instrumentos financeiros irão assegurar a garantia que se pretende proporcionar;
- c) Os custos a suportar pelo fundo de investimento;
- d) As eventuais contrapartes do fundo de investimento nesses instrumentos;
- e) Informação actualizada sobre a situação económico-financeira das contrapartes.

Artigo 9.º-C **Entidades garantes**

No caso de se constituírem como garantes ou contrapartes do fundo de investimento entidades que se encontrem, relativamente à entidade gestora, nas situações previstas no n.º 3 do artigo 28.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, a entidade gestora demonstra perante a CMVM a observância do princípio constante do n.º 2 do artigo 9.º-A.

Secção III **Formas de exploração onerosa de imóveis**

Artigo 10.º **Arrendamento**

1. Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 38.º e na alínea c) do n.º 1 do artigo 46.º, ambos do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, o arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis dos fundos que tenham como contraparte as entidades referidas no n.º 3 do artigo 28.º do citado regime estão sujeitos à não oposição da CMVM.

2. Considera-se que a CMVM não deduziu oposição caso, passados 15 dias sobre a recepção do requerimento pela CMVM ou de elementos adicionais por esta solicitados, a requerente não seja notificada.

3. O requerimento mencionado no número anterior deve conter elementos que permitam comprovar a vantagem da realização da operação para o fundo, designadamente:

- a) uma breve exposição da requerente atestando as vantagens da operação;
- b) o projecto de contrato de arrendamento ou outras formas de exploração onerosa;
- c) o valor das rendas ou dos proveitos de exploração;
- d) a comparação dos valores referidos na alínea anterior com os praticados no mesmo imóvel, relativamente a outros arrendatários, ou em imóveis adjacentes que possam servir de base comparativa.

Artigo 10.º-A **Projectos de construção**

1. Os fundos de investimento imobiliário podem desenvolver projectos de construção em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário.

2. As relações entre os fundos e as entidades a que se refere o número anterior são regidas por contrato escrito, o qual acautela os melhores interesses do fundo e dos respectivos participantes.

3. A entidade gestora do fundo de investimento exerce um controlo activo sobre o desenvolvimento dos projectos a que se refere o n.º 1 e não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra.

Secção IV **Encargos e proveitos imputáveis aos fundos**

Artigo 11.º **Comissões de gestão e de depósito**

1. Constituem encargos dos fundos de investimento imobiliário as comissões de gestão e de depósito, devidas respectivamente às entidades gestora e depositária, nos termos que se encontrem definidos no regulamento de gestão dos fundos.

2. A comissão de depósito não pode ser superior à comissão de gestão.

3. A comissão de gestão pode ser composta, em parte, por uma componente que varie em função do desempenho do fundo ou de um indicador relevante para o mercado imobiliário que com o fundo possa razoavelmente ser comparado.

4. Sempre que seja definida uma comissão de gestão variável deve, não obstante, ser estabelecido o limite percentual máximo que tal comissão pode atingir, devendo a entidade gestora definir no regulamento de gestão do fundo a forma como se procede a eventuais acertos nas comissões a liquidar.

Artigo 11.º-A **Proveitos de natureza não pecuniária**

1. Considera-se proveito de natureza não pecuniária, nomeadamente, a prestação gratuita de serviços à entidade gestora, a entidade que se encontre em relação de domínio ou de grupo, nos termos dos artigos 20.º e 21.º do Código dos Valores Mobiliários, com aquela, aos órgãos sociais da entidade gestora ou aos seus colaboradores, que decorra de relação comercial estabelecida pela entidade gestora por conta do fundo de investimento.

2. A atribuição destes proveitos apenas pode ocorrer se tal se encontrar previsto nos documentos constitutivos do fundo de investimento e daí decorrer um efeito positivo no serviço prestado aos participantes.

3. Para efeitos do número anterior o regulamento de gestão do fundo de investimento identifica:

- a) A lista dos proveitos que podem ser atribuídos e o destinatário respectivo;
- b) A natureza das entidades das quais podem ser recebidos os proveitos e as condições que têm de se verificar para a sua atribuição.

Artigo 11.º-B
Proveitos de natureza pecuniária

1. Consideram-se proveitos de natureza pecuniária, designadamente, qualquer quantia recebida pela entidade gestora, por entidade que se encontre em relação de domínio ou de grupo, nos termos dos artigos 20.º e 21.º do Código dos Valores Mobiliários, com aquela, pelos órgãos sociais da entidade gestora ou pelos seus colaboradores, que decorra de relação comercial estabelecida pela entidade gestora por conta do fundo de investimento.

2. Os proveitos previstos no número anterior revertem integralmente para o património do fundo de investimento, com excepção daqueles que constituam contrapartida da prestação de serviços que se encontrem adequadamente contratualizados.

Artigo 12.º
Outros encargos

1. Para além das comissões mencionadas no artigo 11.º, constituem encargo dos fundos, desde que devidamente documentados e identificados no regulamento de gestão, os seguintes custos directamente conexos com o património do fundo:

- a) de conservação e manutenção dos activos;
- b) os relacionados com a compra, venda e arrendamento dos activos;
- c) os relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre os activos mencionados na alínea anterior;
- d) de mediação imobiliária;
- e) os decorrentes das avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias;
- f) das auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;
- g) taxas de supervisão;
- h) outros custos.

2. Os custos mencionados nas alíneas d) e e) do número anterior apenas são imputáveis aos fundos relativamente a negócios que para estes sejam concretizados.

Secção V
Cobertura de riscos

Artigo 13.º
Instrumentos financeiros derivados

1. As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário podem utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do activo dos fundos que administrem.

2. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelos fundos.

3. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

Artigo 14.º **Limites**

1. A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do fundo.

2. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercado regulamentado, o fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

Capítulo IV **Avaliação de Imóveis**

Secção I **Métodos e relatórios de avaliação**

Artigo 15.º **Objectivo da avaliação**

A avaliação de um imóvel deve ser efectuada com o intuito de fornecer à entidade gestora e aos participantes informação objectiva e rigorosa relativamente ao melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

Artigo 16.º **Métodos de avaliação**

1. Os peritos avaliadores devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação:

- a) Método comparativo;
- b) Método do rendimento;
- c) Método do custo.

2. Sempre que circunstâncias especiais não permitam a determinação adequada do valor do imóvel, o perito avaliador deve fundamentar, no relatório de avaliação, as razões que o levaram a excluir os métodos mencionados no número anterior, assim como aquelas que justificaram sua opção por outro método de avaliação.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior o perito avaliador deve apresentar no relatório de avaliação o valor do imóvel que resultaria se os métodos previstos no n.º 1 tivessem sido adoptados.

Artigo 17.º **Reservas**

1. Sempre que informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel lhe estejam inacessíveis ou lhe não tenham sido disponibilizados, o perito avaliador deve evidenciar no relatório de avaliação as limitações do valor final proposto.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso o valor resultante da aplicação dos métodos previstos no n.º 1 do artigo anterior apresente divergências significativas face aquele que resulte da aplicação de indicadores ou índices disponíveis para o mercado imobiliário, deve o perito avaliador pronunciar-se sobre as razões das mesmas.

Artigo 18.º **Relatórios de avaliação**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os relatórios de avaliação devem ser elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do anexo III.

2. A utilização de relatório de avaliação elaborado por perito estrangeiro sujeito a controlo de qualificação no Estado de origem é comunicada previamente à CMVM, podendo esta deduzir oposição no prazo de 15 dias a contar dessa comunicação.

3. Devem ser enviados à CMVM, pelas entidades gestoras, os relatórios de avaliação que, relativamente a um mesmo imóvel e momento de avaliação, apresentem valores que diverjam entre si, tendo por referência a mais baixa das avaliações, mais do que 20%.

4. Devem ser enviados à CMVM, pelos peritos avaliadores, os relatórios de avaliação que contenham reservas.

Secção II **Dos avaliadores**

Artigo 19.º **Comunicação e certificação**

1. Os peritos avaliadores de imóveis dos fundos de investimento imobiliário devem comunicar previamente à CMVM o início do exercício da sua actividade.

2. Da comunicação referida no número anterior devem constar, em termos actualizados, os seguintes elementos:

- a) documento comprovativo de certificação;
- b) documento comprovativo de habilitações profissionais;
- c) cópia do bilhete de identidade;
- d) cópia da apólice de responsabilidade civil relativa ao exercício da actividade;
- e) questionário elaborado pela CMVM e preenchido pela pessoa em causa, contendo, pelo menos, os seguintes elementos:
 - i. nome, morada, nacionalidade e número de contribuinte;
 - ii. descrição integral da situação e experiência profissional, nomeadamente o tipo de relação contratual com a entidade gestora, as actividades profissionais anteriores e as habilitações profissionais e académicas;
 - iii. informações que permitam aferir sobre a sua idoneidade, nomeadamente em relação a processos crime, contra-ordenacionais e disciplinares, em que tenha sido condenado.

3. A apólice de responsabilidade civil tem um valor mínimo de € 250.000 por perito avaliador, sendo remetida à CMVM, nos 15 dias subseqüentes à sua emissão, cópia de cada nova apólice ou documento comprovativo da actualização ou renovação de apólice anterior.

4. A certificação prevista na alínea a) do n.º 2 depende da aprovação em curso organizado por entidades, devidamente autorizadas pela CMVM, que demonstrem ser idóneas e possuir os meios técnicos, materiais e humanos adequados à administração de formação aos requerentes a peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

5. O pedido de autorização, previsto no número anterior é instruído com os seguintes elementos:

- a) firma ou denominação social;
- b) sede;
- c) especificação dos meios técnicos e materiais a utilizar;
- d) especificação dos meios humanos, com referência à experiência profissional e habilitações académicas dos formadores;
- e) programa dos cursos a ministrar;
- f) código deontológico a que estejam sujeitos os titulares dos seus órgãos sociais e as pessoas encarregadas da formação.

6. São deveres da entidade certificadora:

- a) assegurar a realização de cursos de formação destinados às pessoas que pretendam obter a certificação;
- b) manter um registo actualizado das pessoas por ela certificadas;
- c) prestar à CMVM a informação que lhe for por esta solicitada.

7. Constituem fundamento de revogação da autorização da entidade certificadora:

- a) a não conformidade dos elementos constantes do pedido de autorização com os que sejam efectivamente utilizados;
- b) a violação dos deveres previstos no número anterior;
- c) a prestação de falsas declarações;
- d) a verificação de quaisquer outros factos que se revelem incompatíveis com o desempenho da função de certificação.

8. A entidade certificadora referida nos números anteriores pode, com base na apreciação do currículo académico da pessoa a certificar e fundamentando expressamente a sua decisão, conceder equivalência à aprovação no curso de certificação, com dispensa, integral ou parcial, de frequência do mesmo e da realização de exame.

9. Sem prejuízo do disposto no n.º 2, os peritos avaliadores certificados nos termos do número anterior e com experiência profissional comprovada na avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário podem, desde que efectuem a comunicação a que se refere o n.º 1, exercer a actividade, instruindo a respectiva comunicação com o relatório fundamentado em que assentou a decisão da entidade certificadora.

10. A CMVM aprecia respectivamente o pedido de registo ou de autorização, no prazo de 90 dias, podendo solicitar ao requerente as informações complementares que considere necessárias.

11. Findo o prazo mencionado no número anterior sem que a CMVM se haja pronunciado, presume-se o indeferimento do pedido de autorização.

12. Caso a avaliação de imóveis seja efectuada por pessoas colectivas, as mesmas deverão dispor de recursos humanos que preencham os requisitos necessários ao exercício da actividade de perito avaliador de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

Artigo 20.º **Imóveis sitos no estrangeiro**

1. Os imóveis que se situem fora do território português podem ser avaliados por peritos estrangeiros não registados na CMVM, desde que o seu trabalho, atestado por entidade idónea, internacionalmente reconhecida ou supervisionado por entidade competente no país de origem, apresente garantias equivalentes de confiança.

2. A entidade gestora do fundo é responsável pelo envio à CMVM dos elementos que confirmem a verificação dos requisitos previstos no número anterior.

Artigo 21.º **Incompatibilidades**

Não podem ser designados como peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário:

- a) As pessoas singulares que pertençam aos órgãos sociais da entidade gestora ou que com esta tenham uma relação de trabalho subordinado;
- b) As pessoas singulares que detenham participações qualificadas no capital social da entidade gestora;
- c) As pessoas colectivas cujos colaboradores se encontrem numa das situações previstas nas alíneas anteriores;
- d) As pessoas colectivas que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora;
- e) As pessoas colectivas cujos direitos de voto pertençam, directa ou indirectamente, em percentagem igual ou superior a 20%, a pessoa singular que mantenha uma relação profissional com a entidade gestora;
- f) As pessoas colectivas que, relativamente ao imóvel a avaliar, prestem simultaneamente, à entidade gestora ou aos fundos por si geridos, serviços de consultoria e mediação imobiliária;

- g) Participantes que detenham mais de 0,5% de unidades de participação do fundo a que o imóvel respeita.

Artigo 22.º

Responsabilidade

1. Os peritos avaliadores são responsáveis pelos danos causados à entidade gestora ou aos participantes decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação, que lhes sejam imputáveis.
2. A entidade gestora responde solidariamente, e independentemente de culpa, pelos danos causados aos participantes nos termos do número anterior.

Artigo 23.º

Incumprimento

O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais a que os mesmos se encontram sujeitos é fundamento de suspensão, pela CMVM, da sua actividade de avaliação de imóveis de fundos de investimento imobiliário.

Capítulo V

Unidades de Participação

Secção I

Valor da unidade de participação

Artigo 24.º

Cálculo do valor patrimonial

1. O valor da unidade de participação determina-se pelo quociente entre o valor líquido global do fundo e o número de unidades de participação em circulação.
2. Nos fundos de investimento do tipo misto, apenas são relevantes para efeitos do cálculo referido no número anterior as unidades de participação que compõem a respectiva parte fixa.
3. O valor das unidades de participação dos fundos é calculado e publicado com referência ao último dia de cada mês e em todos os dias em que as operações de subscrição e resgate sejam permitidas, neste último caso em conformidade com o que se encontrar definido no regulamento de gestão.

Artigo 25.º

Erros de valorização

1. As entidades gestoras devem, por sua iniciativa, proceder ao ressarcimento dos prejuízos sofridos pelos participantes em consequência de erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação que lhes sejam imputáveis, sempre que a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis no momento do cálculo do valor da unidade de participação e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação.
2. As entidades gestoras devem igualmente ressarcir os participantes lesados em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

3. Os montantes devidos nos termos dos números anteriores devem ser pagos aos participantes lesados num período não superior a 30 dias após a completa quantificação do erro, mas nunca num prazo superior a 60 dias após a sua detecção, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro deste último prazo.

4. A observância do disposto nos números anteriores não prejudica o exercício do direito de indemnização que seja reconhecido aos participantes nos termos gerais de direito.

5. As entidades gestoras devem compensar os fundos de investimento imobiliário em resultado de erros ocorridos no cálculo ou na divulgação do valor da unidade de participação que lhe sejam imputáveis ou, ainda, na afectação das subscrições e resgates, sempre que se verifiquem prejuízos para os fundos.

6. Em nota anexa às contas anuais e semestrais dos fundos, as entidades gestoras devem dar publicidade aos montantes pagos aos fundos com carácter compensatório, decorrentes da aplicação do disposto no número anterior.

7. As entidades gestoras comunicam imediatamente à CMVM, nos termos do anexo IV, os factos mencionados nos n.ºs 2 a 5 anteriores.

8. As entidades gestoras publicam, através dos meios utilizados para divulgação do valor da unidade de participação, a informação constante do anexo V, bem como a medida em que os investidores podem ser ressarcidos por eventuais prejuízos sofridos.

Artigo 26.º

Subscrição, resgate e reembolso em espécie

1. Excepcionalmente, e mediante autorização da CMVM, a liquidação dos actos de subscrição, resgate e reembolso de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos, ou fechados objecto de oferta pública de subscrição, pode ser realizada em espécie.

2. Nos fundos de investimento imobiliário objecto de oferta particular a liquidação em espécie depende da autorização de todos os participantes.

Secção II

Comercialização

Artigo 27.º

Fundos imobiliários nacionais

1. As entidades gestoras que pretendam comercializar em países estrangeiros unidades de participação de fundos de investimento que administrem e que sejam domiciliados em Portugal devem informar previamente desse facto a CMVM.

2. A liquidação dos fundos que sejam comercializados em outro Estado membro da Comunidade Europeia deve ser precedida de comunicação pela CMVM às autoridades competentes desse Estado.

3. A suspensão da emissão ou do resgate de unidades de participação comercializadas noutro Estado membro da Comunidade Europeia deve ser imediatamente comunicada pela CMVM às autoridades competentes desse Estado.

Artigo 27.º-A
Unidades de participação diferenciadas

1. Os fundos de investimento podem ser comercializados sob diferentes marcas associadas a uma denominação comum, podendo ainda ser emitidas unidades de participação de classes diferenciadas, associadas a condições de comercialização distintas por entidade comercializadora, por meio utilizado para a comercialização, ou pelo segmento de investidores a que se destinam, desde que as mesmas se encontrem previstas no regulamento de gestão.

2. As condições previstas no número anterior compreendem, designadamente:

- a) O valor mínimo para efeitos de subscrição;
- b) As comissões de subscrição e resgate aplicáveis;
- c) As datas de subscrição e resgate efectivas.

3. A entidade gestora e as entidades comercializadoras agem de forma a assegurar aos seus investidores um tratamento transparente e equitativo, devendo, nomeadamente, definir no regulamento de gestão do fundo de investimento a hora limite para aceitação de pedidos de subscrição e resgate, bem como medidas defensivas apropriadas às características e horizonte temporal de investimento do fundo que salvaguardem o interesse de todos os participantes.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ainda ser emitidas unidades de participação de diferente categoria, designadamente quanto ao grau de preferência no pagamento de rendimentos periódicos, no reembolso do seu valor, ou no pagamento do saldo de liquidação do respectivo fundo, desde que o regulamento de gestão dos fundos de investimento fechados o preveja e explicita a relação existente entre a estrutura do fundo e os critérios a que obedece aquela diferenciação.

Artigo 28.º
Fundos imobiliários estrangeiros

1. A comercialização em Portugal de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário estrangeiros está sujeita a autorização da CMVM.

2. O requerimento de autorização deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Um certificado emitido pela autoridade de supervisão do país onde esteja sediada a instituição de investimento colectivo, ou a respectiva entidade gestora, atestando que:
 - i) a instituição em questão foi constituída e funciona regularmente em conformidade e ao abrigo da legislação aplicável daquele país;
 - ii) a instituição em questão é supervisionada pela autoridade de supervisão do referido país tendo em vista, designadamente, a protecção dos investidores;
 - iii) a instituição em questão corresponde à noção de instituição de investimento colectivo, pelo menos no que toca ao princípio da diversificação de riscos.

- b) O regulamento de gestão da instituição de investimento colectivo ou, quando seja caso disso, o contrato de sociedade;
- c) O prospecto;
- d) O último relatório anual e o relatório semestral subsequente, quando seja caso disso;
- e) Informações sobre as modalidades previstas para a comercialização das participações no território português, acompanhadas do projecto do contrato que rege as relações entre a entidade gestora e a entidade comercializadora;
- f) Caso não exista já na CMVM, a lei do país onde esteja sediada a instituição de investimento colectivo, ou a respectiva entidade gestora, que regule a instituição em questão e o respectivo funcionamento.

3. A autorização só será concedida se as referidas instituições de investimento colectivo e o modo previsto para a comercialização das respectivas unidades de participação conferirem aos participantes condições de segurança e protecção análogas às dos fundos domiciliados em Portugal.

4. As instituições de investimento colectivo abrangidas por esta secção, quando autorizadas a comercializar as respectivas participações em Portugal, devem difundir, em língua portuguesa, nas modalidades aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário domiciliados em Portugal, pelo menos, os documentos e as informações que devam ser publicitados no Estado membro de origem, desde que estes sejam suficientes para assegurar o cumprimento do requisito previsto no número anterior.

5. Caso os elementos referidos no número anterior não sejam suficientes, a CMVM pode determinar a difusão de documentos e informações complementares.

Artigo 29.º

(Revogado)

Artigo 30.º **Telefone**

1. Na comercialização de fundos de investimento através do telefone não pode a entidade comercializadora aceitar a primeira operação de subscrição de cada fundo sem previamente ter assegurado que o investidor recebeu o prospecto, no caso de fundos de investimento domiciliados em Portugal, ou os documentos obrigatórios segundo o regime aplicável no país de origem, no caso de fundo não domiciliados em Portugal.

2. Em momento anterior à aceitação de pedidos de subscrição, a entidade comercializadora deve fornecer ao investidor informação sucinta sobre o fundo de investimento em causa, nomeadamente as comissões de subscrição e de resgate, a política de investimentos e o risco.

Secção III

Critérios de dispersão

Artigo 31.º

Dispersão

1. Os fundos de investimento imobiliário abertos, bem como os fechados que tenham sido objecto de oferta pública de distribuição, devem ter um mínimo de 100 participantes após o primeiro ano da sua actividade.
2. Um mínimo de 25% das unidades de participação dos fundos mencionados no número anterior deve encontrar-se disperso por 100 participantes.
3. A CMVM pode autorizar que não seja observado o disposto no número um sempre que a estrutura de participantes de um fundo seja composta, total ou parcialmente, por investidores institucionais, designadamente fundos de pensões ou outros organismos de investimento colectivo, que assegurem o cumprimento indirecto do número mínimo aí mencionado.

Capítulo VI

Fusão e Transformação de Fundos

Secção I

Fusão

Artigo 32.º

Admissibilidade

1. A fusão de fundos de investimento pode realizar-se:
 - a) por incorporação de um ou mais fundos de investimento;
 - b) por criação de um fundo de investimento.
2. A fusão por incorporação realiza-se mediante a transferência total do património de um ou mais fundos de investimento para outro fundo de investimento, o fundo incorporante, e implica a extinção dos fundos incorporados.
3. A fusão por criação de um fundo realiza-se mediante a constituição de um novo fundo de investimento, para o qual se transfere a totalidade do património dos fundos de investimento objecto da fusão e implica a extinção dos mesmos.
4. Podem ser objecto de fusão dois ou mais fundos de investimento imobiliário.
5. Os imóveis dos fundos de investimento objecto de fusão são avaliados previamente à operação, caso a última avaliação diste mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão.
6. Para os efeitos da presente secção considera-se como data da fusão a da produção de efeitos das operações de troca de unidades de participação pressupostas nos números 2 e 3 do presente artigo, a qual será fixada nos termos do ponto iv) da alínea b) do n.º 1 do artigo 34.º.

Artigo 33.º

Procedimento

1. Salvo o disposto no n.º 5, a fusão de fundos de investimento está sujeita a autorização da CMVM, que se pronuncia no prazo de 30 dias a contar da data da recepção do pedido ou do envio de informações suplementares, caso sejam solicitadas.

2. O pedido de autorização, subscrito pela entidade ou pelas entidades gestoras, consoante os casos, deve ser remetido à CMVM juntamente com os seguintes documentos:

- a) Exposição pormenorizada sobre o projecto de fusão, contendo, nomeadamente, a seguinte informação:
 - i) Justificação, objectivos e data previsível da fusão;
 - ii) Identificação da modalidade de fusão a adoptar, dos fundos incorporados e incorporante ou do novo fundo, consoante os casos;
 - iii) Identificação das entidades gestora e depositária responsáveis pelo fundo que resultar da fusão, se estiverem em causa, respectivamente, duas ou mais entidades;
 - iv) Demonstração da compatibilidade do fundo incorporante ou do novo fundo, consoante os casos, com a respectiva política de investimento e de valorização de imóveis;
 - v) Indicação, se necessário, dos critérios a adoptar tendo em vista a uniformidade, na data da fusão, da valorização de activos do mesmo tipo entre os fundos envolvidos e do impacto da mesma no valor do património dos fundos envolvidos na fusão;
 - vi) Critérios de atribuição de unidades de participação aos participantes do fundo que resultar da fusão;
 - vii) Identificação das alterações significativas ao nível do prospecto e regulamento de gestão do fundo que resultar da fusão, nomeadamente as condições de subscrição e resgate, comissões, prazos de resgate, entidades e meios de comercialização.
- b) Declarações de concordância dos depositários envolvidos;
- c) Parecer dos revisores oficiais de contas dos fundos, consoante os casos, sobre as matérias enunciadas nos pontos v e vi da alínea a) do n.º 2 do presente artigo;
- d) Projecto de prospecto e regulamento de gestão do fundo incorporante, caso existam alterações;
- e) Documentação necessária à constituição do fundo, no caso de fusão por criação de um novo fundo.

3. A autorização da fusão por parte da CMVM abrange igualmente a autorização para a constituição do novo fundo ou das alterações dos prospectos do fundo incorporante, consoante os casos, e tem em conta, no caso de estarem envolvidas duas ou mais entidades gestoras, a adequação dos meios técnicos, materiais e humanos da entidade gestora que ficar responsável pela gestão do fundo que resultar da fusão.

4. A data da fusão deve verificar-se no prazo máximo de 90 dias a contar da autorização da CMVM.

5. A fusão de fundos fechados de subscrição particular não depende de autorização, estando todavia sujeita a comunicação à CMVM, até 30 dias antes da produção dos seus efeitos, instruída com os elementos referidos no n.º 2.

Artigo 34.º **Divulgação de informação**

1. Após a autorização da CMVM, a entidade gestora responsável pela gestão do fundo que resultar da fusão deve, no prazo mínimo de 30 dias antes da data da fusão:

- a) Publicar, nos termos do disposto no artigo 19.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-lei n.º 60/2002, de 20 Março, um aviso contendo as principais condições da fusão, com a informação constante da alínea seguinte, com excepção do ponto vi.
- b) Comunicar individualmente aos participantes dos fundos envolvidos na fusão a realização da operação de fusão, indicando, no mínimo, os seguintes elementos:
 - i) principais condições da fusão, nomeadamente se se trata de fusão por incorporação ou por criação de um novo fundo e identificação quer dos fundos incorporados e do fundo incorporante, quer do novo fundo, consoante os casos;
 - ii) informação sobre a eventual substituição de entidades gestora e depositária, e modificações ao nível de meios ou locais de comercialização das unidades de participação;
 - iii) informação sobre eventuais aumentos de comissões ou agravamento de outras condições de subscrição ou de resgate;
 - iv) data da fusão;
 - v) explicação sobre as consequências da fusão, nomeadamente no que diz respeito à manutenção do valor proporcional das unidades de participação detidas e à eventual modificação da sua quantidade;
 - vi) envio do novo prospecto, caso exista;
 - vii) informação sobre a disponibilidade dos documentos, nos termos do número seguinte;
 - viii) informação sobre a possibilidade de o resgate e a subscrição das unidades de participação se efectuar nas mesmas condições praticadas pelo fundo em que são participantes, até à data de início da fusão;

ix) aviso sobre a existência dos períodos de suspensão de resgate e de emissão de unidades de participação, previstos no artigo 36.º;

x) comunicação sobre a inexistência de comissões de subscrição ou de resgate e de quaisquer custos adicionais;

xi) data limite para apresentação de pedidos de resgate.

2. Os documentos referidos no n.º 2 do artigo 33.º devem estar à disposição dos participantes, junto das entidades gestoras e dos bancos depositários dos fundos envolvidos na fusão, com a antecedência mínima de 30 dias antes da data da fusão.

Artigo 35.º

Direitos dos participantes

1. Os participantes do fundo de investimento que resulta da fusão passam a deter um número de unidades de participação proporcional ao valor, à data da fusão, das unidades de participação que detinham nos fundos envolvidos.

2. Para efeitos da realização da operação de fusão devem seguir-se critérios de valorização idênticos para o mesmo tipo de activos que integram o património dos fundos de investimento envolvidos, devendo aqueles corresponder aos critérios de valorização estabelecidos no Regulamento de gestão do fundo de investimento que resultar da fusão.

3. Não haverá lugar à cobrança de quaisquer comissões de subscrição ou de resgate, em consequência das operações relativas à fusão, nem de quaisquer custos adicionais para o participante.

4. Caso se verifique um aumento das comissões de resgate ou de transferência ou o agravamento das suas condições de cálculo no fundo de investimento que resultar da fusão, aos participantes dos fundos incorporados aplicar-se-ão as comissões de resgate ou de transferência destes últimos, mas apenas no que respeita às unidades de participação do fundo incorporante ou do novo fundo que lhes forem atribuídas nos termos do n.º 1.

5. Caso se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito ou uma alteração substancial da política de investimentos no fundo que resultar da fusão, os participantes dos fundos incorporados podem proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respectiva comissão, até 1 mês após a data da fusão.

6. Para efeitos da determinação das condições de resgate aplicáveis aos participantes, a data de subscrição das unidades de participação a considerar é a data em que foram subscritas as unidades de participação dos fundos incorporados.

Artigo 36.º

Suspensão da emissão e do resgate

1. As operações de resgate das unidades de participação dos fundos envolvidos na fusão são suspensas durante o período de tempo imediatamente anterior à data da fusão, devendo tal período ser igual ao maior dos prazos de resgate previstos para esses fundos.

2. As operações de emissão das unidades de participação dos fundos de investimento envolvidos na fusão são suspensas durante os dois dias úteis anteriores à data da fusão, se outro prazo não for decidido pela ou pelas sociedades gestoras.

Secção II Transformação

Artigo 37.º Admissibilidade

1. Um fundo de investimento imobiliário pode ser transformado nouro fundo imobiliário de tipo diferente.
2. A transformação depende de autorização da CMVM.
3. O fundo objecto de transformação não poderá voltar a ser transformado.

Artigo 38.º Procedimento

1. A entidade gestora apresenta à CMVM requerimento para a transformação do fundo, acompanhado da justificação e objectivos da mesma, bem como de declaração do depositário relativa à continuidade das suas funções.
2. A CMVM pronuncia-se no prazo de 30 dias a contar da data da recepção do requerimento referido no número anterior ou do envio de informações complementares caso sejam solicitadas.

Artigo 39.º Fundos mistos

A transformação de um fundo misto nouro tipo de fundo implica a extinção das unidades de participação representativas do capital variável do mesmo.

Artigo 40.º Divulgação

1. A sociedade gestora que administra o fundo sujeito a transformação faz publicar anúncio da mesma, nos termos do disposto no artigo 19.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-lei n.º 60/2002, de 20 Março.
2. A publicação referida no número anterior é efectuada dois meses antes da data prevista para a transformação.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores a sociedade gestora informa individualmente os participantes da transformação do fundo e das condições de transformação do mesmo, bem como da data limite para apresentação dos pedidos de resgate das respectivas unidades de participação.

Secção III Participantes

Artigo 41.º Efeitos da fusão ou transformação

Os participantes que permaneçam no fundo após a fusão ou transformação do mesmo aceitam o disposto no regulamento de gestão.

Artigo 41.º-A **Autorização e condições**

1. Mediante autorização da CMVM, os fundos de investimento imobiliário fechados objecto de oferta pública de subscrição podem ficar sujeitos ao regime previsto no artigo 48.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

2. A autorização referida no número anterior depende da verificação das seguintes condições:

- a) O fundo de investimento ter um número de participantes inferior a 100;
- b) As suas unidades de participação não se encontrarem admitidas à negociação em mercado;
- c) A obtenção do acordo da totalidade dos participantes.

3. A CMVM pronuncia-se no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do pedido ou do envio de informações complementares caso sejam solicitadas.

4. A falta de notificação nos termos do número anterior constitui presunção de indeferimento tácito do pedido.

Artigo 41.º-B **Reversibilidade**

1. Mediante autorização da CMVM, o fundo pode transitar novamente para o regime vigente para os fundos de investimento imobiliário fechados objecto de oferta pública de subscrição, desde que se verifiquem as seguintes condições:

- a) O fundo de investimento cumpra com o disposto no artigo 46.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, durante os 12 meses anteriores ao pedido de autorização à CMVM;
- b) Seja obtida a não oposição expressa da totalidade dos participantes.

2. A reversibilidade de regime implica a análise casuística e aprovação das situações enquadráveis nos n. os 3 e 6 do artigo 28.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

3. Aplica-se o disposto nos n. os 3 e 4 do artigo anterior ao pedido de autorização referido no n.º 1 do presente artigo.»

Capítulo VII Informação

Secção I Publicação e envio à CMVM

Artigo 42.º Carteiras

1. As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário publicam, nos termos do disposto no artigo 19.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 Março, com referência ao último dia de cada mês, a composição discriminada dos activos de cada fundo de investimento que administrem, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.
2. O mapa de composição discriminada dos activos do fundo deverá incluir sub-totais, do valor líquido global do fundo, para cada nível de desdobramento constante do anexo mencionado no número seguinte.
3. A publicação é efectuada nos termos do anexo VI ao presente Regulamento e até ao dia 10 do mês subsequente àquele a que a informação respeite.
4. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-lei n.º 60/2002, de 20 Março, é considerado como representativo o Boletim de Mercado editado pela Euronext Lisboa – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, SA.
5. As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário enviam à CMVM, nos termos do disposto em Instrução da CMVM, a informação referida no n.º 1, e a constante do anexo VII, neste último caso até ao décimo dia útil subsequente à data a que informação respeite.

Artigo 43.º Informação sobre os imóveis

1. Para cada imóvel integrante da carteira de activos do fundo de investimento, serão indicados os seguintes elementos:
 - a) A natureza urbana, rústica ou mista do prédio;
 - b) A denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
 - c) Utilização;
 - d) Valor atribuído ao imóvel.
2. Tratando-se de fracção autónoma, deverão ser também indicadas a letra ou letras da fracção e a localização da mesma no prédio em regime de propriedade horizontal.
3. Deverá ainda ser mencionado o conjunto imobiliário ou empreendimento em que o prédio, eventualmente, se encontre integrado.
4. Deverão ser também indicadas a área do prédio e as datas e valores resultantes das avaliações periciais legalmente exigíveis.

Artigo 44.º
Informação sobre outros valores

Para cada valor mobiliário ou instrumento financeiro integrante da carteira de activos do fundo de investimento, serão indicados os seguintes elementos:

- a) Designação;
- b) Quantidade de valores em carteira;
- c) O seu valor unitário, calculado nos termos legalmente estabelecidos, na moeda em que os valores se encontram representados e em euros;
- d) Montante global do valor, incluindo os juros corridos.

Secção II
Medidas de rendibilidade e risco

Artigo 45.º
Menções obrigatórias

1. Em todas as acções publicitárias ou informativas onde sejam divulgadas medidas de rendibilidade, devem constar as seguintes informações:

- a) identificação objectiva e completa do fundo de investimento e da respectiva entidade gestora;
- b) esclarecimento em termos adequados, para a sua compreensão no contexto da mensagem publicitária, de que os valores divulgados representam dados passados, não constituindo os mesmos garantia de rendibilidade para o futuro dado que o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património;
- c) identificação clara do período de referência, nomeadamente as datas inicial e final;
- d) identificação simultânea, quando não sejam divulgados valores líquidos, de eventuais comissões de subscrição e de resgate definidas para o período de referência utilizado;
- e) esclarecimento quanto ao facto dos valores divulgados terem ou não implícita a fiscalidade eventualmente suportada pela instituição de investimento colectivo e se impende sobre o investidor a obrigação de qualquer outro pagamento a título de imposto sobre o rendimento;
- f) informação sobre a existência de prospectos relativos aos fundos que são objecto dessas acções e os locais e meios através dos quais podem ser obtidos;
- g) no caso de fundos cotados, a identificação dos mercados regulamentados onde se encontram admitidos à negociação e a indicação se os cálculos divulgados são efectuados com base no valor patrimonial ou no preço de mercado das respectivas unidades de participação.

2. Sempre que sejam divulgadas medidas de rentabilidade anualizadas que tenham por base um período de referência superior a 1 ano, deve ser feita menção, com o mesmo destaque atribuído a essas medidas, que tal rentabilidade anual apenas seria obtida se o investimento fosse efectuado durante a totalidade do período de referência.

3. Em todas as acções publicitárias ou informativas deve resultar claro que se trata de fundos de investimento imobiliário e não de qualquer outro tipo de instrumento financeiro.

4. Em todas as acções publicitárias ou informativas, deve ser feita menção qualitativa apropriada ao risco do investimento, tendo em atenção os objectivos de gestão do fundo e a execução da sua política de investimentos.

5. Sempre que sejam divulgadas medidas de rentabilidade é igualmente divulgado o risco.

Artigo 46.º **Fórmulas de cálculo**

1. O cálculo das medidas de rentabilidade deve ter por base as seguintes fórmulas:

$$\text{a) Rentabilidade efectiva} = \left[\frac{UP_f \times (1 - Cr)}{UP_i \times (1 + Cs)} \prod_{j=1}^f \left(1 + \frac{R_j}{UP_j} \right) \right] - 1$$

em que:

UP_f – Valor da unidade de participação no final do período de referência;

UP_i – Valor da unidade de participação no início do período de referência;

Cs – Comissão de subscrição aplicável na data de início do período de referência;

Cr – Comissão de resgate aplicável ao investimento, realizado durante todo o período de referência;

R_j – Rendimento atribuído na data j , por unidade de participação;

UP_j – Valor da unidade de participação utilizada na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados.

b) Rentabilidade anualizada = $(1 + \text{Rentabilidade efectiva})^{365/n} - 1$; em que n é igual ao número de dias do período de referência da rentabilidade efectiva utilizada.

2. No cálculo das medidas de rentabilidade não devem ser incluídos quaisquer impostos aplicáveis, excepto aqueles que se encontrem implícitos no valor da unidade de participação.

3. No caso de divulgação de medidas de rentabilidade não líquidas de eventuais comissões de subscrição e resgate, estas são devidamente identificadas para o período de referência.

4. O cálculo da medida de risco tem por base as seguintes fórmulas:

$$\text{a) Desvio-padrão efectivo} = \sqrt{\left(\frac{1}{T-1} \sum_{t=1}^T (r_t - \bar{r})^2\right)}$$

em que:

r_t = rendibilidade efectiva semanal, não considerando comissões de subscrição e resgate, no período t;

T = n.º de semanas do período de referência, coincidente com o período utilizado para o cálculo da rendibilidade;

\bar{r} = média aritmética simples das rendibilidades efectivas semanais, para o período de referência.

$$\text{b) Desvio-padrão anualizado} = \text{Desvio-padrão efectivo} \times \sqrt{52}$$

5. A classificação do nível de risco é efectuada de acordo com a seguinte tabela:

Desvio-padrão anualizado (%)	Classe de risco	Escalão de risco
[0 ; 1,5]	1	risco baixo
[1,5 ; 5]	2	risco médio baixo
[5 ; 10]	3	risco médio
[10 ; 15]	4	risco médio alto
[15 ; 20]	5	risco alto
>= 20	6	risco muito alto

6. O cálculo da medida de risco tem por base os critérios utilizados para efeitos do cálculo da rendibilidade, nomeadamente, quanto ao disposto nos n. os 2 e 3 do artigo 47.º.

7. A informação sobre o nível do risco pode ser complementada com a identificação em percentagem do desvio padrão anualizado, da classe do risco ou do escalão de risco.

Artigo 47.º **Divulgação de rendibilidade**

1. Apenas podem ser divulgadas medidas de rendibilidade anualizadas.
2. O período de referência mínimo a considerar para efeitos da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior é de doze meses.
3. Sempre que o período de referência ultrapasse o intervalo mínimo estabelecido no número anterior, devem ser considerados como períodos de referência, os respectivos múltiplos.
4. Em derrogação do disposto no número anterior, podem ser divulgadas medidas de rendibilidade cuja data de início do período de referência corresponda à data de início de actividade do fundo.

5. Não podem ser utilizados períodos de referência cujo termo tenha ocorrido há mais de um mês relativamente à data da divulgação das medidas de rendibilidade, ou há mais de três meses, relativamente a campanha publicitária que já se encontre a decorrer.

6. Em derrogação do disposto no número anterior, podem ser utilizados períodos de referência que correspondam a anos civis completos.

7. Os valores divulgados referentes a medidas de rendibilidade devem corresponder a fundos de investimento individualmente considerados, não podendo ser divulgadas medidas de rendibilidade médias que integrem no seu cálculo mais do que um fundo.

Capítulo VIII Disposições Transitórias e Finais

Artigo 48.º Disposições transitórias

1. Até 31 de Julho de 2005, os peritos avaliadores de imóveis dos fundos de investimento estão dispensados da apresentação de certificação a que se refere a alínea a), do número 2, do artigo 19.º.

2. A manutenção do registo após a data referida no número anterior depende da apresentação de documento comprovativo de certificação, nos termos do disposto nos n. os 4 e 8 do artigo 19.º.

Artigo 49.º Norma revogatória

São revogados os Regulamentos da CMVM n.º 96/03, de 29 de Março, n.º 97/11, de 26 de Julho e n.º 98/05, de 27 de Maio.

Artigo 50.º Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia 18 de Junho de 2002.

Anexo I
Prospecto

PROSPECTO	
(actualizado a .. de de) Informação prevista na alínea z) do n.º 1 do artigo 4.º	
<i>Identificação do fundo:</i> _____	
<i>anteriormente denominado</i> _____ (1)	
Tipo e Duração	. Informação prevista na alínea h) do n.º 1 do artigo 4.º
Início de Actividade	. Informação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º
Entidade Gestora	. Informação prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º
Banco Depositário	. Informação prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º
Auditores	. Informação prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 4.º
Entidades Colocadoras	. Informação prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º
Peritos Avaliadores	. Informação prevista na alínea f) do n.º 1 do artigo 4.º
Consultores de Investimento	. Informação prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º
Política de Investimento	. Informação prevista na alínea l) do n.º 1 do artigo 4.º
Risco Associado aos Investimentos nos Mercados Imobiliários	. Informação prevista na alínea m) do n.º 1 do artigo 4.º
Perfil do Investidor	Informação prevista na alínea n) do n.º 1 do artigo 4.º
Evolução da Unidade de Participação: Informação prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 4.º.	
Representação gráfica da evolução do valor da unidade de participação (últimos 5 anos) e, se aplicável, comparativamente ao da rendibilidade do fundo.	
Rendibilidade e Risco históricos: Informação prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 4.º	
<ul style="list-style-type: none"> • Representação gráfica da evolução da rendibilidade do fundo (últimos 5 anos ou anos civis existentes desde o início de actividade do fundo), nos termos previstos na Secção II do Capítulo VI. • Quantificação da rendibilidade e do risco - tabela analítica - nos mesmos períodos da rendibilidade divulgada. 	
Advertência: Informação prevista na alínea k) do n.º 1 do artigo 4.º	
Comissões e encargos	. Informação prevista nas alíneas p) e q) do n.º 1 do artigo 4.º
Determinação do Valor da UP	. Informação prevista na alínea r) do n.º 1 artigo 4.º
Divulgação do Valor da UP	. Informação prevista na alínea s) do n.º 1 artigo 4.º
Admissão à cotação	. Informação prevista na alínea t) do n.º 1 artigo 4.º
Comercialização	. Informação prevista na alínea v) do n.º 1 artigo 4.º
Subscrição	. Informação prevista na alínea o) do n.º 1 do artigo 4.º
Resgate	. Informação prevista na alínea o) do n.º 1 do artigo 4.º

Distribuição de rendimentos	. Informação prevista nas alíneas i) e u) do n.º 1 do artigo 4.º
Consulta de outra documentação	. Informação prevista na alínea y) do n.º 1 do artigo 4.º
Regime fiscal	. Informação prevista na alínea w) do n.º 1 do artigo 4.º
Contacto	. Informação prevista na alínea x) do n.º 1 do artigo 4.º

(1) Se o fundo alterou a sua denominação nos últimos 6 meses, deve incluir-se a denominação anterior.

Anexo II

REGULAMENTO DE GESTÃO

(Denominação completa do Fundo)

[“.....”]

(Data)

A autorização do fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou à actualidade da informação prestada pela entidade gestora no regulamento de gestão, bem como qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO,

A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

- Denominação do Fundo.
- Tipo de Fundo.
- Data de autorização da constituição do Fundo pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, duração do Fundo e data de constituição do Fundo.
- Data da última actualização do regulamento de gestão.
- Número de participantes do Fundo.

2. A Sociedade Gestora

- Denominação e sede da sociedade gestora.
- Tipo e capital subscrito e realizado da sociedade gestora.
- Data de constituição da sociedade gestora e data de autorização.
- Membros dos órgãos sociais.
- Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da sociedade gestora.
- Relações de grupo com as outras entidades [depositário, entidades colocadoras, consultores e outros prestadores de serviços] e identificação do grupo económico a que pertencem, se for caso disso.
- Outros fundos geridos pela sociedade gestora de acordo com o Mapa A.
- Obrigações/funções da sociedade gestora.

3. O Depositário

- Denominação e sede do depositário.
- Obrigações/funções da entidade depositária: indicação detalhada das funções e obrigações inerentes da entidade depositária, no exercício da sua actividade, com indicação expressa do regime solidário de responsabilidade juntamente com a sociedade gestora.

4. As Entidades Colocadoras

- Identificação das Entidades Colocadoras.

5. Os Peritos Avaliadores

- Identificação dos Peritos Avaliadores.

6. As Entidades Subcontratadas

- Identificação das Entidades Subcontratadas.

7. Revisor Oficial de Contas do Fundo

- Identificação do Revisor Oficial de Contas do Fundo.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento

1.1. Política de investimento do fundo

- Identificação do objectivo, tipo de fundo em causa e estratégia de investimento;
- Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respectivos limites percentuais;
- O nível de especialização do fundo, designadamente, em termos sectoriais ou geográficos.

1.2. (parâmetro de referência do mercado imobiliário)

1.3. Limites legais ao investimento

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- Mercados onde os instrumentos financeiros derivados a utilizar são negociados.

3. Valorização dos activos

3.1. Momento de referência da valorização

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

- Valor da comissão.
- Modo de cálculo da comissão.
- Condições de cobrança da comissão.

4.2. Comissão de depósito

- Valor da comissão;
- Modo de cálculo da comissão;
- Condições de cobrança da comissão.

4.3. Outros encargos

5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação

6. Política de rendimentos

Indicação de que se trata de um fundo de capitalização ou de distribuição; neste caso, deve ainda indicar:

- os montantes objecto de distribuição (total ou parcial);
- os critérios;
- periodicidade desta distribuição.

CAPÍTULO III - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. Características gerais das unidades de participação

- 1.1. Definição
- 1.2. Forma de representação

2. Valor da unidade de participação

- 2.1. Valor inicial
- 2.2. Valor para efeitos de subscrição
- 2.3. Valor para efeitos de resgate

3. Condições de subscrição

- 3.1. Mínimos de subscrição
 - Indicação do montante ou do número de unidades de participação, distinguindo entre subscrição inicial e seguintes;
 - No caso de existência de planos de subscrição, deve ser dada informação detalhada sobre o funcionamento dos mesmos.
- 3.2. Comissões de subscrição
- 3.3. Data da subscrição efectiva

4. Condições de resgate

- 4.1. Comissões de resgate
- 4.2. Pré-aviso

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Devem ser claramente indicados os direitos dos participantes referindo, nomeadamente, que têm direito a:

- Receber o prospecto antes da subscrição do fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do fundo;
- Obter o regulamento de gestão, junto da sociedade gestora, do depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do fundo;
- Consultar os documentos de prestação de contas do fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do regulamento de gestão do fundo;
- Receber a sua quota parte do fundo em caso de liquidação do mesmo;
- Ser ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

Deve ser feita uma menção ao facto de que a subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do fundo.

CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

- O valor diário das unidades de participação é divulgado em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do Fundo (designadamente, a *internet*);
- É ainda publicado (periodicidade) no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM.

2. Consulta da carteira do fundo

A composição da carteira do fundo é publicada mensalmente no *Boletim de Cotações* da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM.

3. Documentação do fundo

- Indicação dos locais e meios nos quais os documentos relativos ao fundo se encontram disponíveis.
- Quanto aos documentos de prestação de contas, anual e semestral, indicação de que será publicado (indicando o prazo) um aviso no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM, para dar conta de que se encontram à disposição para consulta em todos os locais e meios de comercialização.

CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS

Menção de que as contas anuais e semestrais dos fundos são encerradas com referência a 31 de Dezembro e a 30 de Junho e de que serão disponibilizadas nos três e dois meses seguintes à data da sua realização, respectivamente.

CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

1. Liquidação do fundo

- Devem ser claramente indicadas as condições de liquidação do fundo, quando realizada por decisão da sociedade gestora, devendo ser expressamente referido o prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto da liquidação;
- Menção informando que a decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do fundo;
- No caso dos fundos abertos e mistos, menção esclarecendo que os participantes não podem pedir a liquidação do Fundo.

2. Suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação

Devem ser claramente indicados os casos em que a sociedade gestora, por sua iniciativa, suspenda as operações de subscrição e de resgate das unidades de participação e quais os seus efeitos.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

1. O regulamento de gestão deve conter, detalhadamente, toda a fiscalidade aplicável ao fundo e ao participante.
2. No que ao fundo respeita, deverá ser evidenciado o regime de tributação aplicável, destacando-se a fiscalidade inerente aos valores em que efectivamente investe ou pode investir.
3. No que ao participante respeita, deve ser explicitado qual o regime aplicável de acordo com a sua categoria, conforme se exemplifica:

3.1. Pessoas singulares

3.2. Pessoas colectivas

Mapa A

Fundos de Investimento geridos pela sociedade gestora

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	N.º participantes
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				
H				
N.º total de fundos	-	-	valor total	-

Anexo III
Relatórios de avaliação

1 – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

- a) a identificação do perito avaliador e, caso este seja uma sociedade, do ou dos peritos intervenientes na avaliação, indicando-se, em ambos os casos, o correspondente número de registo junto da CMVM ou de entidade por esta reconhecida;
- b) a identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação;
- c) identificação do fundo e da entidade gestora;
- d) as datas a que se reportam a presente e última avaliação realizada ao imóvel.

2 - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

- a) descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua localização, estado de conservação, tipo de construção e fim a que se destina;
- b) análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infra-estruturas circundantes que possam influenciar significativamente o seu valor;
- c) descrição das diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- d) fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- e) o valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar;
- f) estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
- g) justificação da utilização de taxas de actualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
- h) indicação concreta de eventuais transacções ou propostas efectivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
- i) indicação clara do valor final proposto para o imóvel, independentemente de, em consequência da utilização de vários

métodos de avaliação, serem ensaiados diversos valores possíveis para o imóvel.

3 – ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

- indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel;
- declaração do perito avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente regulamento;
- indicação da apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil, bem como da respectiva companhia de seguros e validade do seguro;
- identificação das sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, com as quais o perito avaliador mantenha uma relação de trabalho subordinado.
- Indicação da percentagem de unidades de participação detidas, relativamente ao fundo em que se integra o imóvel objecto de avaliação.

Anexo IV **Reporte de erros ocorridos no cálculo** **e divulgação do valor da unidade de participação**

Código do Fundo:

Designação:

Descrição do erro:

Evolução do valor da UP			Diferença no valor da UP		Subscrições ocorridas			Resgates ocorridos		
Data	Valor correcto	Valor utilizado	Valor	%	n.º de operações	n.º UP´s	Valor apurado*	n.º de operações	n.º UP´s	Valor apurado*

*Diferença total considerando o valor correcto e o valor utilizado.

No caso de se tratarem de erros de imputação de subscrições e resgates que não resultem da consideração errada do valor da unidade de participação, apenas devem ser preenchidas as colunas "Subscrições ocorridas" e / ou "Resgates ocorridos". Nesta situação, o valor a considerar na rubrica "Valor apurado" deve corresponder ao montante que resultaria da diferença entre imputação da subscrição ou resgate de forma tempestiva e na altura em que efectivamente se processou a sua afectação ao fundo.

Anexo V
Correcção de erros ocorridos na divulgação
do valor da unidade de participação

Evolução do valor da UP
Data Valor corrigido Valor utilizado nas operações de subscrição e resgate

Anexo VI
A. COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ACTIVOS

	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 – IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						
1.1. Projectos de Construção						
Habitação						
Comércio						
Serviços						
Outros						
1.2. Construções Acabadas						
1.2.1. Arrendadas						
Habitação						
Comércio						
Serviços						
Outros						
1.2.2. Não arrendadas						
Habitação						
Comércio						
Serviços						
Outros						
2 – IMÓVEIS SITUADOS NOUTROS ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
2.1. Projectos de Construção						
Habitação						
Comércio						
Serviços						
Outros						
2.2. Construções Acabadas						
2.2.1. Arrendadas						
Habitação						
Comércio						
Serviços						
Outros						
2.2.2. Não arrendadas						
Habitação						
Comércio						
Serviços						
Outros						
TOTAL						(A)

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
4 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO					
7 – LIQUIDEZ					
7.1. À vista					
7.1.1. Numerário					
7.1.2. Depósitos à ordem					
7.1.3. Fundos de Tesouraria					
7.2. A prazo					
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo					
7.2.2. Certificados de depósito					
7.2.3. Valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses					
8 – EMPRÉSTIMOS					
8.1. – Empréstimos obtidos					
8.2. – Descobertos					
8.3. – Componente variável de fundos mistos					
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1. - Valores activos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.2. Outros					
9.2. - Valores passivos					
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.2. Outros					
TOTAL					(B)
B. VALOR LÍQ. GLOBAL FUNDO (VLGF)					(A) + (B)

C. INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	Quantidade
Em circulação	
Emitidas no trimestre	
Resgatadas no trimestre	

Anexo VII

Informação a remeter à CMVM

A. INFORMAÇÃO RELATIVA AOS PARTICIPANTES

1. Número de participantes	
a) com mais de 0,5% das unidades de participação em circulação	
b) com mais de 0,5% e menos de 2% das unidades de participação em circulação	
c) com mais de 2% e menos de 5% das unidades de participação em circulação	
d) com mais de 5% e menos de 10% das unidades de participação em circulação	
e) com mais de 10% e menos de 25% das unidades de participação em circulação	
f) com mais de 25% das unidades de participação em circulação	

2. Identificação dos Participantes que detenham 10% ou mais das unidades de participação.	%

B. INFORMAÇÃO RELATIVA AOS IMÓVEIS

1. Avaliadores que efectuaram as últimas avaliações dos imóveis em carteira no final do trimestre

Imóveis	Avaliador (Designação e n.º de registo na CMVM)

2. Imóveis arrendados a uma única entidade ou a entidades que se encontrem em relação de grupo que representem 20% ou mais do activo total (AT) do fundo

Arrendatário	Imóveis	% AT

3. Imóveis adquiridos no trimestre

Imóveis	Vendedores	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Avaliadores	Data de Aquisição	Valor de Aquisição
TOTAL						

4. Imóveis vendidos no trimestre

Imóveis	Compradores	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Avaliadores	Data da Venda	Valor da Venda
TOTAL						

5. Imóveis arrendados no trimestre

Imóveis	Arrendatários	Data do Arrendamento	Vencimento do Contrato	Renda Trimestral

6. Rendas e valores de venda em mora

Imóveis	Devedores	Rendas em Dívida	Data (1)	Valor da venda em Dívida	Data (2)	Dívidas em %VLGF
TOTAL						

(1) Momento a partir do qual se gerou a situação de mora relativamente a rendas.

(2) Momento a partir do qual se gerou a situação de mora relativamente a vendas.

Anexo VIII

Comunicação de incumprimentos

Fundo	Rácio de imóveis	Terrenos/projectos de construção	Participações em sociedades imobiliárias	Rácio de um único empreendimento	Rácio de imóveis arrendados a uma única entidade	Número mínimo de participantes	Outras situações

Instruções de preenchimento: Devem ser quantificadas, para cada fundo e nos termos em que lhe sejam aplicáveis as situações descritas no quadro supra, as situações de desconformidade existentes à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 60/2002.

Apêndice

Regulamento da CMVM n.º 8/2002 Fundos de Investimento Imobiliário

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, iniciou-se a revisão do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. O presente regulamento completa o processo de densificação normativa necessário à concretização daquele regime.

Aproveitou-se ainda para se proceder à reunião de várias matérias dispersas, até agora, por vários regulamentos. Por outro lado, o presente regulamento vem regular matérias anteriormente desprovidas de qualquer quadro jurídico.

Destacam-se, pela sua importância, as matérias relativas aos peritos avaliadores de imóveis, à valorização de imóveis e ao prospecto.

Os peritos avaliadores de imóveis ficam sujeitos a registo junto da CMVM, sendo as condições para a obtenção do mesmo objecto de um regime transitório até ao final de 2004. Após esta data é exigida, quer para a manutenção do registo quer para a sua concessão, a prévia certificação dos peritos avaliadores.

A valorização de imóveis pela sociedade gestora passa a ser efectuada no intervalo compreendido entre o valor de aquisição dos mesmos e a média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação, procurando-se assim que os fundos imobiliários reconheçam de forma mais adequada as valias potenciais associadas ao seu património.

Com o regime agora introduzido o prospecto adquire uma importância consonante com a função que desempenha. O seu conteúdo e apresentação foram substancialmente modificados em ordem a possibilitar aos investidores o acesso fácil a informação importante sobre o fundo.

São ainda reguladas as matérias relativas à dispersão das unidades de participação, às comissões de desempenho e encargos dos fundos, à comercialização dos fundos, outros activos susceptíveis de integrar o património dos fundos, à utilização de instrumentos financeiros derivados, ao arrendamento de imóveis, à rendibilidade e risco, à prestação de informações, à fusão e transformação de fundos.

Ao abrigo do disposto no artigo 60.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 Março, e da alínea b) do n.º 1 do artigo 353.º do Código dos Valores Mobiliários, o Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, ouvida a Associação Portuguesa das Sociedades Gestoras de Patrimónios e de Fundos de Investimento e Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia, aprovou o seguinte regulamento:

(...)

Regulamento da CMVM n.º 1/2005 Fundos de Investimento Imobiliário

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, procedeu-se a uma profunda revisão do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, o qual foi subsequentemente complementado e concretizado pelo Regulamento da CMVM n.º 8/2002.

Tendo em consideração a evolução registada nos mercados imobiliários e as modificações recentemente introduzidas no regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, importa alterar em conformidade algumas das disposições normativas do supracitado Regulamento.

Das alterações efectuadas, destacam-se em particular as relativas ao regime dos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII), os quais podem apresentar políticas de investimento imobiliário mais flexíveis ou exclusivamente direccionadas para activos imobiliários não admitidos até ao momento, ou apenas admitidos em termos limitados, como sejam prédios rústicos ou unidades de participação de outros fundos imobiliários. Consequentemente, passará igualmente a admitir-se a figura dos fundos de fundos no sector imobiliário.

A novidade da figura dos FEII obriga, por outro lado, a especiais exigências de controlo do risco, transparência, rigor informativo e protecção dos investidores. Neste sentido, para além do estabelecimento de alguns limites de âmbito territorial ao investimento em prédios rústicos, adoptam-se regras idênticas às já aplicáveis à realidade dos fundos mobiliários especiais.

Por fim, disciplina-se ainda a possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário com garantia de capital e rendibilidade, à semelhança do que sucede no universo dos fundos mobiliários, assim como se introduzem outras alterações com o simples propósito de equiparar o regime a algumas das soluções já constantes do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 25.º-A e no artigo 60.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, e da alínea b) do n.º 1 do artigo 353.º do Código dos Valores Mobiliários, o Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, ouvidas a Associação Portuguesa das Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios, a Associação Portuguesa de Bancos, a Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia, a Associação de Empresas de

Consultoria e Avaliação Imobiliária, o Instituto do Consumidor e a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, aprovou o seguinte regulamento:

(...)