

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

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 rentabilidade 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:

CAPÍTULO I

Âmbito

Artigo 1.º

Âmbito

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

- Documentos informativos a elaborar para cada tipo de fundo (capítulo II);
- Regras de composição e de valorização do património (capítulo III);
- Avaliação de imóveis e peritos avaliadores (capítulo IV);
- Cálculo do valor e comercialização de unidades de participação (capítulo V);
- Fusão e transformação de fundos (capítulo VI);
- 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 1.

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 o prospecto no que respeita à informação relativa à rentabilidade e risco históricos do fundo, devendo enviar um exemplar actualizado à CMVM.

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:

- Denominação do fundo e data de constituição do mesmo;
- Identificação da sociedade gestora (denominação completa e sede);
- Identificação do depositário do fundo (denominação completa);
- Audidores do fundo;
- Identificação das entidades colocadoras do fundo (denominação completa);
- Peritos avaliadores dos imóveis do fundo;
- Identificação dos consultores de investimento do fundo;
- Tipo de fundo e duração do mesmo;
- Política de distribuição de rendimentos do fundo;
- Rentabilidade e risco histórico — representação gráfica da evolução da rentabilidade 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 rentabilidades obtidas e do risco nos mesmos períodos, através do desvio padrão anualizado das rentabilidades semanais;
- Menção esclarecendo que os dados que serviram de base ao apuramento do risco e rentabilidade históricas são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro;
- Descrição sucinta da política de investimentos do fundo;
- Risco associado aos investimentos efectuados nos mercados imobiliários;
- Perfil do investidor a que o fundo se dirige;
- Condições de subscrição e resgate de unidades de participação;
- Comissões sobre a subscrição e o resgate de unidades de participação;
- Encargos suportados pelo fundo;
- Modo de determinação do valor da unidade de participação, do seu preço de subscrição e de resgate;
- Indicação dos locais de divulgação do valor da unidade de participação;
- Indicação dos mercados onde as unidades de participação se encontram admitidas à negociação ou previsão dessa mesma admissão, se for caso disso;
- 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 previstos no artigo 25.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, os fundos de investimento imobiliário podem ainda deter unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.

2 — 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

1 — O limite para a aquisição dos valores mencionados no n.º 1 do artigo anterior é de 10 % 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 20 % das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

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 n.º 3 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

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 valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou, na sua falta, tendo por base modelos de avaliação universalmente aceites que se encontrem referidos no regulamento de gestão, ao seu justo valor.

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, está sujeito à não oposição da CMVM.

2 — Considera-se que a CMVM não deduziu oposição caso, passados 15 dias após 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 das 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.

SECÇÃO IV

Encargos 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 encontram 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 12.º

Outros encargos

1 — Para além das comissões mencionadas no artigo anterior, 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 cambial e de taxa de juro proveniente do património 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 objecti-

va 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 a 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 CMVM pode reconhecer o relatório de avaliação elaborado por perito estrangeiro que esteja sujeito a controlo de qualificação no Estado de origem.

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 de 20 %.

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

SECÇÃO II

Dos avaliadores

Artigo 19.º

Registo e autorização

1 — Os peritos avaliadores de imóveis dos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos a registo individual junto da CMVM.

2 — O pedido de registo é acompanhado dos 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 a registar, contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

- i) Nome, morada, nacionalidade e número de contributo;
- 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 deverá ter um valor mínimo de € 250 000.

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 seguinte;
- 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 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.

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

10 — 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 sítos 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 necessários ao reconhecimento previsto 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 sejam pertencentes, 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

Suspensão e cancelamento do registo

O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais a que os mesmos se encontram sujeitos é fundamento para suspensão ou cancelamento do registo na CMVM.

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 lhe 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 e resgate em espécie

Excepcionalmente e mediante autorização da CMVM a liquidação dos actos de subscrição e resgate poderá ser realizada em espécie.

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 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;
- f) Caso não exista já na CMVM, a lei do país onde esteja sediada a instituição de investimento colectivo, ou a res-

pectiva 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

Internet

1 — Na comercialização de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário através da Internet, o respectivo sítio deve estar concebido de forma a:

- a) Indicar na página principal de acesso à subscrição que a entidade comercializadora e o fundo se encontram registados na CMVM e que este último está legalmente habilitado a ser comercializado em Portugal;
- b) Disponibilizar, e indicar no próprio sítio, os meios de comunicação alternativos e imediatos ao dispor dos investidores, nomeadamente telefone ou fax, em caso de falha de sistema que impossibilite o acesso através da Internet;
- c) Assegurar que as ordens recebidas através da Internet só são executadas após verificação da sua regularidade;
- d) Só permitir a efectivação da primeira operação de subscrição de cada fundo após a recepção, pelo investidor, do prospecto, no caso de fundos de investimento domiciliados em Portugal, ou dos respectivos documentos informativos ou obrigatórios segundo o regime aplicável no país de origem, no caso de fundos não domiciliados em Portugal;
- e) Disponibilizar no sítio o prospecto completo e os relatórios anual e semestral, no caso de fundos de investimento domiciliados em Portugal, e os documentos obrigatórios segundo o regime aplicável no país de origem, no caso de fundos não domiciliados em Portugal;
- f) Permitir o arquivo do registo de todas as operações efectuadas.

2 — O projecto de sítio é aprovado pela CMVM, sendo facultada uma palavra chave de testes que permita o acesso a todas as páginas, como se de um potencial investidor se tratasse.

3 — Devem ser também apresentadas as principais características do sítio, como sejam as relativas a:

- a) Segurança e fiabilidade;
- b) Confidencialidade e integridade dos dados;
- c) Informação disponibilizada;
- d) Equipamento informático utilizado e especificação do modo de acesso à rede electrónica aberta, indicação do fornecedor de acesso à rede e se o servidor utilizado é próprio ou se se encontra alojado num outro servidor de acesso à rede.

4 — A entidade colocadora indica claramente no sítio e no contrato celebrado com o investidor o momento a partir do qual se considera celebrado esse contrato, para efeitos do início da prestação do serviço.

5 — Se estabelecer uma relação de clientela exclusivamente através da Internet, a entidade colocadora recebe, previamente, do novo cliente, pelo menos, a cópia de um documento comprovativo da sua identificação.

6 — A entidade colocadora só pode iniciar a prestação do serviço depois de respeitados os procedimentos previstos nos números anteriores.

7 — Antes do envio da ordem pelo investidor, a entidade colocadora indica o custo estimado para a operação com base no último valor da unidade de participação.

8 — A entidade colocadora disponibiliza informação aos clientes, relativamente:

- a) Ao estado das respectivas contas, discriminando, designadamente, o correspondente saldo;
- b) À introdução, rejeição ou pendência das ordens;
- c) À realização da operação.

9 — A entidade colocadora regista na CMVM a pessoa responsável para efeitos do presente artigo.

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 fundos 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.

3 — As comunicações telefónicas relativas a pedidos de subscrição e de resgate de fundos de investimento devem ser objecto de registo em suporte fonográfico, nos termos do disposto no artigo 52.º do Regulamento da CMVM n.º 12/2000.

4 — Nos contratos de prestação de serviços onde se inclua a comercialização de fundos de investimento através do telefone, devem ser incluídas todas as cláusulas adequadas ao cumprimento das obrigações referidas nos números anteriores.

5 — A entidade colocadora regista na CMVM a pessoa responsável para efeitos do presente artigo.

SECÇÃO III

Crítérios 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 200 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 200 participantes.

3 — A CMVM pode autorizar que não seja observado o disposto no n.º 1 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

re 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 três 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 n.ºs 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 — A fusão de fundos de investimento está sujeita a autorização da CMVM, a qual 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.

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 de Março, um aviso contendo as principais condições da fusão, com a in-

formação 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

Transferência do património e unidades de participação

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.

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 noutro 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 noutro 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 de 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

1 — A fusão ou transformação de qualquer tipo de fundo permite sempre aos participantes a saída do mesmo sem quaisquer encargos.

2 — Os participantes que permaneçam no fundo aceitam o disposto no regulamento de gestão.

CAPÍTULO VII

Informação

SECÇÃO I

Publicação e envio à CMVM

Artigo 42.º

Carteiras

1 — As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário devem 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 de Março, com referência ao último dia de cada trimestre, 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 subtotais, do valor líquido global do fundo, para cada nível de desdobramento constante do anexo mencionado no número seguinte.

3 — A publicação deve ser efectuada nos termos do anexo VI ao presente regulamento e até ao dia 10 do mês subsequente ao trimestre 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 de Março, é considerado como representativo o *Boletim de Mercado* editado pela Euronext Lisboa — Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S. A.

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 10.º 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 natureza urbana, rústica ou mista do prédio;
- A denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
- Utilização;
- 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:

- Designação;
- Quantidade de valores em carteira;
- O seu valor unitário, calculado nos termos legalmente estabelecidos, na moeda em que os valores se encontram representados e em euros;
- 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:

- Identificação objectiva e completa do fundo de investimento e da respectiva entidade gestora;
- 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;
- Identificação clara do período de referência, nomeadamente as datas inicial e final;
- Identificação simultânea, quando não sejam divulgados valores líquidos, de eventuais comissões de subscrição e de resgate definidas para o período de referência utilizado;
- 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;
- 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;
- 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 rendibilidade anualizadas que tenham por base um período de referência superior a um ano, deve ser feita menção, com o mesmo destaque atribuído a essas medidas, que tal rendibilidade 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.

Artigo 46.º

Fórmulas de cálculo

1 — O cálculo das medidas de rendibilidade deve ter por base as seguintes fórmulas:

$$a) \text{ Rendibilidade efectiva} = \left[\frac{UPf \times (1 - Cr)}{UPi \times (1 + Cs)} \frac{f}{P} \left(1 + \frac{Rj}{UPj} \right) \right] - 1$$

em que:

UPf — valor da unidade de participação no final do período de referência;

UPi — 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;

Rj — rendimento atribuído na data *j*, por unidade de participação;

UPj — valor da unidade de participação utilizada na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados;

$$b) \text{ Rendibilidade anualizada} = (1 + \text{Rendibilidade efectiva})^{365/n} - 1$$

em que:

n = número de dias do período de referência da rendibilidade efectiva utilizada.

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

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 12 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.

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 média que integrem no seu cálculo mais de um fundo.

CAPÍTULO VIII

Disposições transitórias e finais

Artigo 48.º

Disposições transitórias

1 — Os documentos informativos dos fundos devem ser adaptados ao disposto no presente regulamento até ao dia 18 de Junho de 2003.

2 — Os fundos cujos imóveis em carteira não respeitem a regra de avaliação disposta no n.º 1 do artigo 8.º, devem, até ao final do exercício de 2003, convergir no sentido do seu cumprimento.

3 — Até ao final de 2004 os peritos avaliadores de imóveis dos fundos de investimento estão dispensados da apresentação de certificação a que se refere o n.º 2, alínea *a*), do artigo 19.º

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

5 — A publicação e envio à CMVM das carteiras relativas ao 2.º trimestre de 2002 pode ser efectuada até ao dia 31 Julho.

6 — Em cumprimento do disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, as entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário devem enviar à CMVM, até 15 dias após a entrada em vigor do presente Regulamento, a informação constante do anexo VIII.

Artigo 49.º

Norma revogatória

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

14 de Junho de 2002. — O Presidente do Conselho Directivo, *Fernando Teixeira dos Santos*. — O Vice-Presidente do Conselho Directivo, *Luís Lopes Laranjo*.

ANEXO I

Prospecto

PROSPECTO (actualizado a .. de de) Informação prevista na alínea <i>z</i>) do n.º 1 do artigo 4.º	
Identificação do fundo: _____ anteriormente denominado _____ (1)	
Tipo e Duração	. Informação prevista na alínea <i>h</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Início de Actividade	. Informação prevista na alínea <i>a</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Entidade Gestora	. Informação prevista na alínea <i>b</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Banco Depositário	. Informação prevista na alínea <i>c</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Audidores	. Informação prevista na alínea <i>d</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Entidades Colocadoras	. Informação prevista na alínea <i>e</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Peritos Avaliadores	. Informação prevista na alínea <i>f</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Consultores de Investimento	. Informação prevista na alínea <i>g</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Política de Investimento	. Informação prevista na alínea <i>l</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Risco Associado aos Investimentos nos Mercados Imobiliários	. Informação prevista na alínea <i>m</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Perfil do Investidor	Informação prevista na alínea <i>n</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Evolução da Unidade de Participação: Informação prevista na alínea <i>j</i>) 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 <i>j</i>) 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 <i>k</i>) do n.º 1 do artigo 4.º	
Comissões e encargos	. Informação prevista nas alíneas <i>p</i>) e <i>q</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Determinação do Valor da UP	. Informação prevista na alínea <i>r</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Divulgação do Valor da UP	. Informação prevista na alínea <i>s</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Admissão à cotação	. Informação prevista na alínea <i>t</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Comercialização	. Informação prevista na alínea <i>v</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Subscrição	. Informação prevista na alínea <i>o</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Resgate	. Informação prevista na alínea <i>o</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Distribuição de rendimentos	. Informação prevista nas alíneas <i>i</i>) e <i>u</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Consulta de outra documentação	. Informação prevista na alínea <i>y</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Regime fiscal	. Informação prevista na alínea <i>w</i>) do n.º 1 do artigo 4.º
Contacto	. Informação prevista na alínea <i>x</i>) 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 significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem 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;

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;

A 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 requeriram;

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 trimestralmente 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, respectivamente, com referência a 31 de Dezembro e a 30 de Junho e de que serão disponibilizadas nos dois meses seguintes à data da sua realização.

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				
Número 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) A 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) 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:

- a) Indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel;
- b) Declaração do perito avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente regulamento;
- c) Indicação da apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil, bem como da respectiva companhia de seguros e validade do seguro;
- d) 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;
- e) 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.