



CMVM Propõe Alteração do Método de Valorização dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) colocou em consulta pública um projecto de alteração ao Regulamento dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que prevê que o valor dos imóveis que integram o património destes fundos passará a ser calculado, exclusivamente, com base na média da avaliação feita por, pelo menos, dois peritos avaliadores.

É colocado também em consulta pública um ante-projecto de alteração ao Regime Jurídico dos FII que estabelece que os imóveis pertencentes a fundos de subscrição pública deverão ser avaliados semestralmente pelos peritos e, nos restantes casos, anualmente.

Actualmente as entidades gestoras dos fundos imobiliários podem valorizar os imóveis entre o seu valor de aquisição e a média dos valores atribuídos pelos peritos. A periodicidade actual de avaliação pelos peritos é de 2 anos.

As alterações propostas visam aproximar a valorização dos imóveis dos fundos ao montante que poderia ser obtido, em condições normais de mercado, caso o imóvel fosse vendido no momento da avaliação.

Os projectos colocados em consulta pública prevêem também que a actividade dos peritos passe a estar sujeita a registo simplificado na CMVM em vez de mera comunicação prévia.

Propõe que os peritos passem a ter de adoptar políticas e procedimentos escritos que regulem, designadamente, os seus padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna, os termos em que podem realizar operações pessoais sobre os imóveis ou instrumentos financeiros afectados pela sua actividade e a sua política em matéria de segredo profissional, conflitos de interesses, em especial em matéria de remuneração que não deverá depender do valor das unidades de participação do fundo ou do valor de avaliação do imóvel.

É proposto também que os peritos sejam isentos do dever de adoptar políticas e procedimentos próprios caso adoptem o código deontológico de uma associação representativa da profissão que tenha sido aprovado pela CMVM.

Com o propósito de fortalecer as garantias de independência dos peritos avaliadores de imóveis pertencentes a fundos de investimento, são propostas alterações ao regime das incompatibilidades. Entre outras exigências, os peritos que deixam de poder avaliar mais de 20% da carteira de imóveis dos fundos com mais de 3 imóveis e o valor das receitas obtidas, de cada entidade gestora, pelo perito não poderá exceder 20% do seu volume anual de negócios.

Os projectos de diplomas estarão em consulta pública até 31 de Maio e estão disponíveis no website da CMVM em <http://www.cmvm.pt/NR/exeres/13CAEF32-7621-47B6-A513-378A098C99A3.htm?WBCMODE=presenta>.

Lisboa, 12 de Maio de 2010