
Manual do Revisor Oficial de Contas

Directriz de Revisão/Auditoria 705

FUNDOS DE INVESTIMENTO

Agosto de 2004

ÍNDICE

	<i>Parágrafos</i>
INTRODUÇÃO	1 - 3
OBJECTIVO	4 - 5
PARTICULARIDADES E PROCEDIMENTOS DE VALIDAÇÃO	6 - 25
OUTROS DEVERES E COMPETÊNCIAS DO AUDITOR	26 - 27
RELATÓRIO DE AUDITORIA	28 - 34
ENTRADA EM VIGOR	35

APÊNDICES

- Apêndice I - Modelo de Relatório de Auditoria a Elaborar Por Auditor Registrado na CMVM Sobre Informação Anual e Semestral dos Fundos de Investimento Mobiliário.
- Apêndice II - Modelo de Relatório de Auditoria a Elaborar Por Auditor Registrado na CMVM Sobre Informação Anual dos Fundos de Investimento Imobiliário.
- Apêndice III - Modelo de Parecer de Auditoria a Elaborar Por Auditor Registrado na CMVM Sobre Informação Semestral dos Fundos de Investimento Imobiliário.

DIRECTRIZ DE REVISÃO/AUDITORIA 705

FUNDOS DE INVESTIMENTO

Agosto de 2004

INTRODUÇÃO

1. O Código dos Valores Mobiliários (CVM) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de Novembro, atribui aos auditores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a obrigação, entre outras, de emitir um relatório ou parecer de auditoria sobre a informação financeira contida em documentos de prestação de informação relativa a instituições de investimento colectivo. Esta exigência é ainda complementada,
 - a) no caso de se tratar de Fundos de Investimento Mobiliário, pelo disposto no n.º 1 do artigo 43.º e no artigo 67.º, ambos do Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, que obriga a que os respectivos relatórios e contas, anuais e semestrais, sejam objecto de relatório de auditoria elaborado por auditor registado na CMVM; e
 - b) no caso de se tratar de Fundos de Investimento Imobiliário, pelo disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, que obriga, relativamente aos relatórios e contas anuais, à elaboração de um relatório de auditoria elaborado por auditor registado na CMVM e, relativamente aos relatórios e contas semestrais, à elaboração de um parecer de auditoria elaborado por auditor registado na CMVM.
2. O referido relatório ou parecer integra-se no conjunto de documentos de prestação de informação anual e semestral referidos:
 - a) no caso de se tratar de Fundos de Investimento Mobiliário, no n.º 1 do artigo 67.º do Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, e no Plano de Contas dos Fundos de Investimento Mobiliário definido no Regulamento da CMVM n.º 16/2003, os quais são publicados de acordo com o disposto nos artigos 68.º e 70.º do referido Decreto-Lei;
 - b) no caso de se tratar de Fundos de Investimento Imobiliário, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, os quais são publicados de acordo com o disposto no artigo 32.º do mesmo diploma.
3. Nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do CVM, a informação a prestar deve ser completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, cabendo ao auditor registado a verificação dessas qualidades na informação financeira contida nos documentos de prestação de informação, definidos como segue:
 - a) a informação é completa quando não omitir informação essencial para o investidor ou o potencial investidor;
 - b) a informação é verdadeira quando coincida com a realidade dos factos, situações, circunstâncias, valores ou perspectivas que se destina a reflectir, não induzindo em erro o investidor ou o potencial investidor;
 - c) a informação é actual quando, tendo-se verificado acontecimentos significativos após a data da sua elaboração, ela seja alterada ou complementada pela respectiva divulgação;
 - d) a informação é clara quando o seu conteúdo seja de fácil apreensão e entendimento pelo investidor ou potencial investidor;
 - e) a informação é objectiva quando os juízos de valor estejam suficientemente apoiados em

Manual do Revisor Oficial de Contas

factos comprovados ou em relações necessárias ou comprovadamente existentes entre esses factos;

- f) a informação é lícita quando seja preparada em conformidade com as leis, normas e regulamentos.

OBJECTIVO

4. A presente Directriz de Revisão/Auditoria (DRA) tem como objectivo proporcionar ao auditor registado orientação quanto aos procedimentos a adoptar e à forma e conteúdo dos relatórios a emitir, com vista a dar cumprimento aos seus deveres nos aspectos específicos exigidos pelo CVM, pelos Regimes Jurídicos dos Fundos de Investimento Mobiliário e Imobiliário e pelos Regulamentos e Instruções da CMVM.
5. Esta orientação complementa a DRA 700 "Relatório de Revisão/Auditoria" atentas as particularidades dos Fundos de Investimento.

PARTICULARIDADES E PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO

Fundos de Investimento Mobiliário

6. Os Fundos de Investimento Mobiliário caracterizam-se por uma desmaterialização documental e por uma predominância de sistemas informáticos no tratamento da informação. Neste contexto, assume um maior relevo no trabalho do auditor assegurar que os testes de controlo proporcionam um nível elevado de segurança do risco e controlo, tendo em atenção a DRA 400 - Avaliação do Risco de Revisão/Auditoria e a Norma Internacional de Revisão/Auditoria (ISA) 401 - A Revisão/Auditoria num Ambiente de Sistemas de Informação Computorizados. O auditor deverá obter um nível elevado de segurança em relação ao processamento da informação e das operações de contabilização, tendo especial atenção as eventuais alterações que sejam adoptadas.
7. A regra da determinação diária do valor da unidade de participação obriga a procedimentos de valorização de activos e passivos e apuramento diário dos resultados, que tem reflexos no trabalho do auditor com consequências na emissão da opinião sobre os documentos de prestação de contas semestrais, que deverá ser numa forma positiva.
8. Nos Fundos de Investimento Mobiliário, deve o auditor, efectuar os seguintes procedimentos:

Conflitos de interesses e operações proibidas

9. O auditor registado deve dispor de informação suficiente para concluir que as operações foram realizadas sem gerarem conflitos de interesses e não são proibidas.

Análise da composição da carteira

10. O auditor registado deve monitorar a composição da carteira tendo como objectivo verificar o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão do Fundo.

Análise das operações realizadas fora de bolsa

11. O auditor registado deve dispor de informação suficiente para concluir se as operações sobre valores mobiliários cotados, efectuadas fora de bolsa, foram realizadas nos termos e nas condições estipuladas nos normativos em vigor.
12. Como procedimentos mínimos de revisão/auditoria para a prossecução do objectivo geral definido acima, o auditor registado deve:

Manual do Revisor Oficial de Contas

- confirmar se as operações realizadas fora de bolsa foram objecto de um registo especial nos termos e condições definidos e se é efectuada a actualização desses registos;
- confirmar a existência das vantagens usufruídas pelo Fundo com a realização das operações fora de bolsa;
- comprovar se a contraparte das operações efectuadas fora de bolsa não foi outro Fundo gerido pela mesma sociedade gestora.

Análise dos Movimentos de Subscrição e de Resgate das Unidades de Participação

13. O auditor registado deve dispor de informação suficiente para concluir:
- se, e em que termos, a sociedade gestora efectuou o controlo das subscrições e dos resgates das unidades de participação do Fundo;
 - se as subscrições e os resgates de unidades de participação foram adequada e tempestivamente registadas;
 - se, e em que termos, a sociedade gestora desencadeou os procedimentos tendentes à suspensão da emissão e do resgate quando os interesses dos participantes o aconselhem.
14. Como procedimentos mínimos de revisão/auditoria para a prossecução dos objectivos gerais definidos acima, o auditor registado deve:
- analisar, em especial no final do semestre e no final do ano, os movimentos de subscrição e de resgate de unidades de participação;
 - verificar se as operações de subscrição e de resgate foram adequada e tempestivamente registadas;
 - verificar se as respectivas quantidades subscritas e resgatadas foram consideradas no cálculo do valor unitário das unidades de participação;
 - verificar se, nos casos em que tenha havido suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação durante o período em análise, foram cumpridos os deveres de divulgação ao público, comunicação à CMVM e os formalismos necessários às subscrições durante este período.

Análise da Valorização dos Elementos Patrimoniais do Fundo

15. O auditor registado deve ter como objectivo dispor de informação suficiente para concluir se os valores que integram a carteira do Fundo estão consistentemente avaliados e divulgados nos termos previstos no Regulamento de Gestão e de acordo com os critérios valorimétricos do correspondente Plano de Contas, nomeadamente quanto a:
- a) valores mobiliários e instrumentos do mercado monetário;
 - b) unidades de participação;
 - c) instrumentos financeiros derivados; e
 - d) outros activos que sejam passíveis de integrar a respectiva carteira.

O auditor registado deve ainda ter em especial atenção:

- (i) se os activos estão ou não admitidos à cotação em mercados regulamentados;

Manual do Revisor Oficial de Contas

- (ii) a incidência fiscal, designadamente quanto à tributação das mais e menos valias;
 - (iii) o tratamento contabilístico das diferenças cambiais;
 - (iv) a utilização consistente dos critérios utilizados na avaliação dos activos.
16. O auditor registado deve comprovar se a entidade gestora mantém actualizado um registo, com um histórico mínimo de 5 anos, e com indicação dos critérios e pressupostos utilizados para a valorização das diferentes categorias de elementos que integram o património do Fundo.

Erros

17. O auditor registado deve executar os procedimentos adequados para concluir da eficácia dos mecanismos de controlo interno tendentes a evitar e detectar possíveis erros no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo. Caso tenham ocorrido erros, deverá verificar se houve lugar a eventual ressarcimento dos prejuízos sofridos pelos participantes ou pelo Fundo e se a entidade gestora procedeu a esse ressarcimento por sua iniciativa e nos prazos legalmente estabelecidos.

Fundos de Investimento Imobiliário

18. Nos Fundos de Investimento Imobiliário, deve o auditor registado efectuar os seguintes procedimentos:

Conflitos de interesses e operações proibidas

19. O auditor registado deve dispor de informação suficiente para concluir que as operações foram realizadas sem gerarem conflitos de interesses e que não são proibidas.

Análise da composição da carteira

20. O auditor registado deve monitorar a composição da carteira tendo como objectivo verificar o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão do fundo.

Análise das operações realizadas

21. O auditor registado deve dispor de informação suficiente para concluir se as operações foram realizadas nos termos e nas condições estipuladas nos normativos em vigor, validando a inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo.

Análise dos Movimentos de Subscrição e de Resgate das Unidades de Participação

22. O auditor registado deve dispor de informação suficiente para concluir:
- se, e em que termos, a sociedade gestora efectuou o controlo das subscrições e dos resgates das unidades de participação do Fundo;
 - se as subscrições e os resgates de unidades de participação foram adequada e tempestivamente registadas;
 - se, e em que termos, a sociedade gestora desencadeou os procedimentos tendentes à suspensão da emissão e do resgate quando os interesses dos participantes o aconselhem.
23. Como procedimentos mínimos de revisão/auditoria para a prossecução dos objectivos gerais definidos acima, o auditor registado deve:

Manual do Revisor Oficial de Contas

- analisar, em especial no final do semestre e no final do ano, os movimentos de subscrição e de resgate de unidades de participação;
- verificar se as operações de subscrição e de resgate foram adequada e tempestivamente registadas;
- verificar se as respectivas quantidades subscritas e resgatadas foram consideradas no cálculo do valor unitário das unidades de participação;
- verificar se, nos casos em que tenha havido suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação durante o período em análise, foram cumpridos os deveres de divulgação ao público, comunicação à CMVM e os formalismos necessários às subscrições durante este período.

Análise da Valorização dos Elementos Patrimoniais do Fundo

24. O auditor registado deve ter como objectivo dispor de informação suficiente para concluir se os valores que integram a carteira do Fundo estão consistentemente avaliados e divulgados nos termos previstos no Regulamento de Gestão e de acordo com os critérios valorimétricos do correspondente Plano de Contas, nomeadamente quanto a:
- a) imóveis de rendimento;
 - b) imóveis detidos para revenda;
 - c) projectos de construção;
 - d) instrumentos derivados e de cobertura de risco; e
 - e) outros activos e passivos que sejam passíveis de integrar a respectiva carteira.

O auditor registado deve ter em especial atenção a incidência fiscal, designadamente quanto à tributação das mais e menos valias e, quando aplicável, o tratamento contabilístico das diferenças cambiais.

Erros

25. O auditor registado deve executar os procedimentos adequados para concluir se ocorreram erros no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo. Caso tenham ocorrido erros, deverá verificar se houve lugar a ressarcimento dos prejuízos sofridos pelos participantes ou pelo Fundo e se a entidade gestora procedeu a esse ressarcimento por sua iniciativa e nos prazos legalmente estabelecidos.

OUTROS DEVERES E COMPETÊNCIAS DO AUDITOR

26. Ao abrigo do n.º 2 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 252/03, de 17 de Outubro, caso de trate de Fundos de Investimento Mobiliário, e ao abrigo do n.º 7 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, caso se trate do Fundos de Investimento Imobiliário, deve o auditor comunicar à CMVM os factos de que tenha tido conhecimento no exercício das suas funções que:
- sejam susceptíveis de constituir infracção às normas legais ou regulamentares da actividade dos Fundos; ou que
 - possam determinar a elaboração de relatório qualificado, devendo ser objecto de comunicação os factos ou as situações que justifiquem a emissão de um Relatório de

Manual do Revisor Oficial de Contas

Auditoria nas modalidades de "opinião com reservas", "escusa de opinião", ou "opinião adversa".

27. O auditor registado deve também verificar da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e assegurar-se que o mesmo não contém quaisquer referências a rendibilidades futuras do Fundo.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

28. O papel normalizado em que é emitido o relatório de auditoria deve incluir, além dos elementos constantes do parágrafo 12 da DRA 700, o número de inscrição no Registo de Auditores da CMVM.

29. A redacção do relatório de auditoria segue os padrões da DRA 700, com as seguintes referências específicas:

- a) no capítulo da introdução, inclusão do relatório de gestão nos documentos de prestação de contas;
- b) no capítulo das responsabilidades, quanto ao:
 - órgão de gestão, acrescentar que a informação satisfaz as qualidades de ser completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, e
 - auditor registado, verificar que a informação financeira contida nos documentos de contas satisfaz as qualidades de ser completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM.
- c) no capítulo do âmbito, mencionar:
 - a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras;
 - a referência a que a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - no ponto relativo ao conteúdo da descrição sucinta do exame realizado, a referência à análise tecida de acordo com:
 - (I) no caso de se tratar de Fundos de Investimento Mobiliário, o exigido no n.º 2 do artigo 67.º do Decreto-Lei n.º 252/03, de 17 de Outubro, e no Regulamento da CMVM n.º 15/2003, particularmente no que respeita:
 - (i) ao cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo;
 - (ii) à adequada avaliação dos valores do fundo (em especial no que se refere a valores não cotados em mercado regulamentado e a derivados negociados fora de mercado regulamentado);
 - (iii) ao cumprimento dos critérios de avaliação definidos nos documentos constitutivos;
 - (iv) à realização das operações, sobre valores cotados, fora de mercado nos termos e condições previstas na lei e respectiva regulamentação;
 - (v) ao registo e controlo dos movimentos de subscrição e resgate das unidades de participação do fundo; e

Manual do Revisor Oficial de Contas

- (vi) ao ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas;
 - (II) no caso de se tratar de Fundos de Investimento Imobiliário, o exigido no n.º 6 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, e no artigo 25.º do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, particularmente no que respeita:
 - (i) ao cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo;
 - (ii) à inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
 - (iii) à adequada valorização dos valores do fundo;
 - (iv) à não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e a realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - (v) ao registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do fundo; e
 - (vi) ao ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas;
 - d) no capítulo da opinião, mencionar que a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
30. Embora os documentos de prestação de contas não devam fazer referência a rendibilidades futuras, admite-se que os mesmos possam conter informação financeira prospectiva. Neste caso, o auditor deve ter especial atenção na verificação dos pressupostos, critérios e coerência desta informação e no relatório de auditoria deve fazer referência à sua existência, com as seguintes especificidades:
- a) acrescentar no capítulo da responsabilidade um parágrafo com a redacção seguinte:

"A informação financeira prospectiva, que seja elaborada e apresentada com base em pressupostos e critérios adequados e coerentes e suportada por um sistema de informação apropriado."
 - b) acrescentar no capítulo do âmbito um parágrafo com a redacção seguinte:

"... das previsões constantes dos documentos de prestação de contas com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência."
 - c) no capítulo da opinião deve ser acrescentado um parágrafo com a redacção seguinte:

"Baseados no nosso exame dos suportes de pressupostos das previsões constantes dos documentos de prestação de contas, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que esses pressupostos não proporcionam uma base aceitável para tais previsões. Em nossa opinião, estas previsões estão preparadas de forma coerente com base naqueles pressupostos e os critérios usados são consistentes com a informação financeira histórica contida nos documentos de prestação de contas."

Manual do Revisor Oficial de Contas

31. Os modelos de relatório e parecer de auditoria para as contas de Fundos de Investimento Mobiliário e de Fundos de Investimento Imobiliário constam, respectivamente, dos Apêndices I, II e III.

RELATÓRIO DE AUDITORIA MODIFICADO

32. Para além das situações modificativas contempladas na DRA 700, acrescem as seguintes situações:
- a) a não concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com a contida nos restantes documentos de prestação de contas deve dar lugar a uma reserva por desacordo;
 - b) a inexistência de qualquer das qualidades exigidas pelo CVM deve dar lugar a uma reserva por desacordo ou a uma opinião adversa.
33. No caso da existência de uma reserva por desacordo prevista na alínea b) do parágrafo 32, o parágrafo da opinião deve ser modificado como segue:
- "Em nossa opinião, excepto quanto à não verificação das qualidades da informação financeira referidas nos parágrafos nºs _____ (indicar os parágrafos pertinentes incluídos nas Reservas) acima, as demonstrações financeiras apresentam ..."
34. No caso de se tratar de informação financeira prospectiva explanada em termos vagos não quantificados, o auditor não estará normalmente em condições de realizar qualquer trabalho, expressando uma escusa de opinião quanto a essa informação. A não concordância com o suporte dos pressupostos em que se baseia a informação financeira prospectiva dá lugar a modificações nos termos da RT 11 "Revisão/Auditoria da Informação Financeira Prospectiva" ou DRA que a vier a substituir.

ENTRADA EM VIGOR

35. A presente DRA aplica-se aos relatórios emitidos em ou após 25 de Agosto de 2004.

Manual do Revisor Oficial de Contas

APÊNDICE I - Modelo de Relatório de Auditoria a Elaborar Por Auditor Registrado na CMVM Sobre Informação Anual e Semestral dos Fundos de Investimento Mobiliário

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 1 do artigo 43.º e do n.º 2 do artigo 67.º do Decreto-Lei n.º 252/03, de 17 de Outubro, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do _____ (a) findo em _____ (b), do Fundo de Investimento Mobiliário _____ (c), gerido pela entidade gestora _____ (d), incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de _____ euros e um total de capital do fundo de _____ euros, incluindo um resultado líquido (e) de _____ euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do _____ (a) findo naquela data, e nos correspondentes Anexos (f).

Responsabilidades

2. É da responsabilidade de _____ (g) da entidade gestora _____ (d):
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Mobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados; e
 - f) a informação financeira prospectiva, que seja elaborada e apresentada com base em pressupostos e critérios adequados e coerentes e suportada por um sistema de informação apropriado (*se aplicável*).
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e

Manual do Revisor Oficial de Contas

critérios definidos por _____ (g), utilizadas na sua preparação;

- a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo ;
- a verificação da adequada avaliação dos valores do fundo (em especial no que se refere a valores não cotados em mercado regulamentado e a derivados negociados fora de mercado regulamentado);
- a verificação do cumprimento dos critérios de avaliação definidos nos documentos constitutivos;
- a verificação da realização das operações sobre valores cotados, mas realizadas fora de mercado nos termos e condições previstas na lei e respectiva regulamentação (*se aplicável*);
- a verificação do registo e controlo dos movimentos de subscrição e resgate das unidades de participação do fundo;
- a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas (*se aplicável*);
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
- a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação:

- a) da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas; e
- b) das previsões constantes dos referidos documentos, com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência (*se aplicável*).

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reservas (*se aplicável*)

7. (Descrição das reservas)

Opinião

- 8. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de _____ (c), gerido pela entidade gestora _____ (d), em _____ (b), o resultado das suas operações e os fluxos de caixa do _____ (a) findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
- 9. Baseados no nosso exame dos suportes dos pressupostos das previsões constantes dos documentos de prestação de contas, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer

Manual do Revisor Oficial de Contas

que esses pressupostos não proporcionam uma base aceitável para tais previsões. Em nossa opinião, estas previsões estão preparadas de forma coerente com base naqueles pressupostos e os critérios usados são consistentes com a informação financeira histórica contida nos documentos de prestação de contas (*se aplicável*).

10. Devemos contudo advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes (*se aplicável*).

Ênfases (*se aplicável*)

11. (Descrição das ênfases)

..... (Data)

..... (Assinatura)

..... (Nome e número de inscrição no Registo de Auditores da CMVM)

Manual do Revisor Oficial de Contas

LEGENDAS

- a) Indicar, consoante o aplicável: "exercício" (caso das contas anuais) ou "semestre" (caso das contas semestrais)
- b) Data a que se referem as demonstrações financeiras
- c) Denominação do fundo
- d) Designação da entidade gestora do fundo
- e) Quando negativo, acrescentar: "negativo"
- f) Eliminar a referência às demonstrações financeiras que eventualmente não tenham sido preparadas
- g) Identificar o órgão de gestão

APÊNDICE II - Modelo de Relatório de Auditoria a Elaborar Por Auditor Registrado na CMVM Sobre Informação Anual dos Fundos de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em _____ (a), do Fundo de Investimento Imobiliário _____ (b), gerido pela entidade gestora _____ (c), incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de _____ euros e um total de capital do fundo de _____ euros, incluindo um resultado líquido (d) de _____ euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e nos correspondentes Anexos (e).

Responsabilidades

2. É da responsabilidade de _____ (f) da entidade gestora _____ (c):
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do fundo, posição financeira ou resultados; e
 - f) a informação financeira prospectiva, que seja elaborada e apresentada com base em pressupostos e critérios adequados e coerentes e suportada por um sistema de informação apropriado (*se aplicável*).
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e

Manual do Revisor Oficial de Contas

critérios definidos por _____ (f), utilizadas na sua preparação;

- a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo ;
- a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
- a verificação da adequada valorização dos valores do fundo;
- a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
- a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do fundo;
- a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas (*se aplicável*);
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
- a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
- a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação:

- a) da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas; e
- b) das previsões constantes dos referidos documentos, com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência (*se aplicável*).

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reservas (*se aplicável*)

7. (Descrição das reservas)

Opinião

- 8. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do fundo _____ (b), gerido pela entidade gestora _____ (c), em _____ (a), o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
- 9. Baseados no nosso exame dos suportes dos pressupostos das previsões constantes dos documentos de prestação de contas, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que esses pressupostos não proporcionam uma base aceitável para tais previsões. Em nossa opinião, estas previsões estão preparadas de forma coerente com base naqueles pressupostos

Manual do Revisor Oficial de Contas

e os critérios usados são consistentes com a informação financeira histórica contida nos documentos de prestação de contas (*se aplicável*).

10. Devemos contudo advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes (*se aplicável*).

Ênfases (*se aplicável*)

11. (Descrição das ênfases)

.....(Data)

.....(Assinatura)

.....(Nome e número de inscrição no Registo de Auditores da CMVM)

LEGENDAS

- (a) Data a que se referem as demonstrações financeiras
- (b) Denominação do fundo
- (c) Designação da entidade gestora
- (d) Quando negativo inserir "negativo"
- (e) Eliminar a referência às demonstrações financeiras que eventualmente não tenham sido preparadas
- (f) Identificar o órgão de gestão

Manual do Revisor Oficial de Contas

APÊNDICE III -Modelo de Parecer de Auditoria a Elaborar por Auditor Registrado na CMVM Sobre Informação Semestral dos Fundos de Investimento Imobiliário

PARECER DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 4 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Parecer de Auditoria sobre a informação do período de seis meses findo em _____ (a), do Fundo de Investimento Imobiliário _____ (b), gerido pela entidade gestora _____ (c), incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de _____ euros e um total de capital do fundo de _____ euros, incluindo um resultado líquido (d) de _____ euros) e na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do período findo naquela data, e nos correspondentes Anexos (e).

Responsabilidades

2. É da responsabilidade de _____ (f) da entidade gestora _____ (c):
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do fundo, posição financeira ou resultados; e
 - f) a informação financeira prospectiva, que seja elaborada e apresentada com base em pressupostos e critérios adequados e coerentes e suportada por um sistema de informação apropriado (*se aplicável*).
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

4. O trabalho a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança moderada sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido trabalho foi planeado de acordo com aquele objectivo, e consistiu:
 - a) principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:

Manual do Revisor Oficial de Contas

- a fiabilidade das asserções constantes da informação financeira;
 - a adequação das políticas contabilísticas adoptadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, e
- b) em testes substantivos às transacções não usuais de grande significado e àquelas em que tenham sido obtidas informações contraditórias (*se aplicável*).
5. O nosso trabalho abrangeu ainda a verificação:
- a) da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos anteriormente referidos; e
 - b) das previsões constantes dos documentos em análise, com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência (*se aplicável*).
6. Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre a informação semestral.

Reservas (*se aplicável*)

7. (Descrição das reservas)

Parecer

8. Com base no trabalho efectuado, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de uma segurança moderada, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as referidas demonstrações financeiras não apresentem de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do fundo _____ (b), gerido pela entidade gestora _____ (c), em _____ (a), o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no período de seis meses findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita
9. Baseados no nosso exame dos suportes dos pressupostos das previsões constantes dos documentos de prestação de contas, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que esses pressupostos não proporcionam uma base aceitável para tais previsões. Em nossa opinião, estas previsões estão preparadas de forma coerente com base naqueles pressupostos e os critérios usados são consistentes com a informação financeira histórica contida nos documentos de prestação de contas (*se aplicável*).
10. Devemos contudo advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes (*se aplicável*).

Ênfases (*se aplicável*)

11. (Descrição das ênfases)

Manual do Revisor Oficial de Contas

..... (Data)

..... (Assinatura)

..... (Nome e número de inscrição no Registo de Auditores da CMVM)

Manual do Revisor Oficial de Contas

LEGENDAS

- (a) Data a que se referem as demonstrações financeiras
- (b) Denominação do fundo
- (c) Designação da entidade gestora
- (d) Quando negativo inserir "negativo"
- (e) Eliminar a referência às demonstrações financeiras que eventualmente não tenham sido preparadas
- (f) Identificar o órgão de gestão