



São Paulo, 3 de novembro de 2014
077/2014-DF-DJU

À

Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, 111, 23º andar
20050-901 - Rio de Janeiro/RJ

Endereço eletrônico: audpublica0714@cvm.gov.br

At.: Sra. Flavia Mouta Fernandes
Superintendente de Desenvolvimento de Mercado – SDM

Ref.: Edital de Audiência Pública SDM nº 07/14

Prezada Senhora,

A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) vem, pela presente, apresentar manifestação ao Edital de Audiência Pública SDM nº 07/14 (“Edital”), por meio do qual essa Autarquia submete à apreciação do mercado minuta de Instrução que altera dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, bem como da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, no tocante às ofertas de cotas de FII.

Em primeiro lugar, gostaríamos de cumprimentar essa Autarquia pela louvável iniciativa de atualizar as regras aplicáveis aos FII, incorporando grande parte do aprendizado vivenciado pela CVM e pelos agentes de mercado durante o período de vigência da Instrução CVM nº 472/08, bem como buscando aproximar, sempre que possível, o regramento dos FII àquele aplicável às companhias abertas, sobretudo no tocante a aspectos organizacionais e de governança, considerando as especificidades atinentes a essa espécie de fundo de investimento.

Não obstante a salutar iniciativa, apresentamos nossas considerações às propostas apresentadas no Edital.

Preliminarmente, constatamos que os prazos fixados ao longo de toda a Instrução CVM nº 472/08 fazem referência ora a contagem em dias corridos, ora a contagem em dias úteis. Sugerimos a unificação do tratamento conferido a esses prazos, de modo a facilitar o entendimento e cumprimento das obrigações pelo mercado em geral.



No intuito de facilitar a análise por essa Autarquia, esclarecemos que apresentaremos nossos comentários (inclusões em azul e exclusões em vermelho) divididos pelos artigos da minuta da alterada Instrução CVM nº 472/08 (“Minuta”).

1. Capítulo II – Características e Constituição

1.1. Artigo 6º da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 6º As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.
§1º Cotas do FII somente podem ser negociadas em mercados regulamentados:
I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.
§2º Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo FII que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do §1º, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável;
§3º As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas de um FII devem obedecer às normas estabelecidas em regulamento a ser adotado pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do fundo estejam admitidas à negociação.
(...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 6º As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.
§1º Cotas do FII somente podem ser negociadas em mercados regulamentados:
I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.
§2º Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo FII que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do §1º, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável;
§3º As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas de um FII devem obedecer às normas estabelecidas nas regras e procedimentos operacionais das em regulamento a ser adotado pela



entidades administradoras de mercado organizado em que as cotas do fundo estejam admitidas à negociação.

§4º As ofertas públicas voluntárias de que trata o §3º e que envolvam permuta de valores mobiliários estão dispensadas de registro na CVM, desde que:

I - os valores mobiliários objeto da permuta sejam admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado sem qualquer tipo de restrição à negociação; e

II - seu emissor seja registrado perante a CVM e listado perante a respectiva entidade administradora de mercado organizado.”

Justificativa:

Em primeiro lugar, sugerimos que o §3º do artigo 6º da Minuta indique que o regramento aplicável às ofertas públicas voluntárias de aquisição de cotas de FII será estabelecido nas regras e procedimentos operacionais da entidade administradora de mercado organizado. Entendemos que a redação do dispositivo, como proposta, pode levar ao entendimento de que seria necessário criar um regulamento próprio e exclusivo para tratar desse tipo de operação. Ademais, a substituição da expressão “regulamento” por “regras e procedimentos operacionais” permite que a entidade administradora de mercado organizado adequue os seus normativos pertinentes (regulamentos e/ou manuais operacionais) para tratar das ofertas públicas voluntárias de cotas de FII.

Adicionalmente, entendemos que a análise de dispositivos sobre ofertas públicas de aquisição de ações (OPA) voluntárias é relevante para nortear a elaboração do regramento referido no §3º do artigo 6º da Minuta e, neste contexto, será necessário tratar das situações em que a oferta pública voluntária de aquisição de cotas de FII seja realizada por meio de uma permuta por outros valores mobiliários (por exemplo, cotas de outro FII, de outra espécie de fundo de investimento, de ações, de certificados de recebíveis imobiliários, etc.)

A Instrução CVM nº 361/02 trata expressamente desse tema, e conforme o §1º do seu artigo 2º, estabelece que a OPA voluntária depende de registro na CVM quando envolver permuta.

A exigência decorre do fato de, em uma OPA de permuta, existir não apenas uma oferta pública de aquisição, mas também uma efetiva distribuição pública do valor mobiliários dado em permuta, o que exige, portanto, o registro por parte da CVM, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.385/76. Ademais, o registro é também relevante para que a CVM examine a relação de troca entre os valores mobiliários a serem permutados, de modo a verificar a equitatividade da operação.

Porém, de acordo com o disposto no §5º, inciso I do artigo 19 da Lei nº 6.385/76, a CVM tem prerrogativa para dispensar o aludido registro, tendo em vista o interesse do público investidor. Desta forma, sugerimos a inclusão do §4º ao artigo 6º da Minuta, de modo a estabelecer que as ofertas públicas voluntárias de aquisição de cotas de FII que envolvam permuta por outros valores mobiliários sejam automaticamente dispensadas de registro, desde que o valor mobiliário dado em permuta seja admitido à negociação em



mercado de bolsa ou balcão organizado sem qualquer tipo de restrição à negociação e seu emissor seja registrado na CVM e listado junto a respectiva entidade administradora.

Esses requisitos, ao nosso ver, garantem a adequada disponibilidade de informações acerca do valor mobiliários dado em permuta e de seu emissor, o que viabilizaria a dispensa do registro da oferta pública de aquisição de cotas de FII que envolva permuta.

2. Capítulo III – Subscrição e Distribuição de Cotas

2.1. Artigo 10 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 10. A oferta pública de distribuição de cotas de FII depende de prévio registro na CVM e será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção.
§1º O pedido de registro de oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V desta Instrução e no Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 2003.
§2º Para os fundos que já tiverem cotas distribuídas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, o registro das ofertas públicas de distribuição de cotas subsequentes será automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações mencionados no §1º.
§3º O disposto no §2º não será aplicável caso tenham ocorrido mudanças relevantes na política de investimento do fundo ou alteração de seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de cotas registrada na CVM.
§4º Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 10. A oferta pública de distribuição de cotas de FII depende de prévio registro na CVM e será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção.
§1º O pedido de registro de oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V desta Instrução e no Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 2003.
§2º Para os fundos que já tiverem cotas distribuídas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, o registro das ofertas públicas de distribuição de cotas subsequentes será automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações mencionados no §1º.”



§3º O disposto no §2º não será aplicável caso tenham ocorrido mudanças relevantes na política de investimento do fundo ou alteração de seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de cotas registrada na CVM.

§4º Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§5º O registro da oferta pública de distribuição de cotas de FII poderá ser dispensado, conforme regulamentação específica.”

Justificativa:

Conforme o item 2.4 do Edital, a Minuta propõe a exclusão do detalhamento dos procedimentos referentes a oferta pública de distribuição de cotas, deixando tal tratamento a cargo das normas gerais que regem tais ofertas, que incluem as hipóteses de dispensa de registro, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e dos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/2003.

Entretanto, sugerimos a inclusão de um §5º ao artigo 10 da Minuta, de modo a explicitar que existem situações em que o registro pode ser dispensado. Consequentemente, entendemos que seria mais adequado também alterar o título da Seção I do Capítulo III da Minuta, excluindo-se a palavra “Registro”.

2.2. Artigo 13 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 13. O regulamento poderá prever a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

§1º Na hipótese do **caput**, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário que seja objeto do fundo.”

- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 13. O regulamento poderá prever a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

§1º Na hipótese do **caput**, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que sejam objeto do fundo.”

**Justificativa:**

É necessário dispor que não pode ser comprometida, além da execução dos empreendimentos imobiliários que sejam objeto do fundo, a execução dos investimentos objeto do fundo, considerando que o regulamento do FII deve dispor sobre a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados pelo fundo, conforme o artigo 15, inciso I da Instrução CVM nº 472/08.

3. Capítulo IV – Regulamento do Fundo**3.1. Artigo 15 da Minuta**

- **Texto da Audiência Pública:** “Art.15. O regulamento do FII deve dispor sobre:
(...)
II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:
(...)
f) localização geográfica das áreas em que fundo pode adquirir imóveis ou direitos a ele relacionados.
(...)
XII – qualificação do administrador;
(...)
§1º A autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas e pode prever a emissão, sem direito de preferência para os antigos cotistas, de cotas cuja colocação seja feita mediante distribuição pública registrada na CVM.
(...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art.15. O regulamento do FII deve dispor sobre:
(...)
II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:
(...)
f) localização geográfica das áreas em que fundo pode adquirir imóveis ou direitos a ele relacionados, se for o caso.”
(...)
XI – política de distribuição de rendimentos e resultados;
XII – qualificação do administrador;”
(...)
§1º A autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas e pode prever a emissão, sem direito de preferência para



os *antigos* cotistas, de cotas cuja colocação seja feita mediante: *distribuição pública registrada na CVM.*

I – oferta pública de distribuição registrada na CVM; ou

II – oferta pública de distribuição com esforços restritos, conforme regulamentação específica, desde que seja concedida prioridade aos cotistas do fundo na subscrição de 100% (cem por cento) das cotas.”

Justificativa:

Primeiramente, ressaltamos que a obrigatoriedade do regulamento do FII dispor sobre a localização geográfica do fundo somente é cabível se for possível especificar uma concentração geográfica dos empreendimentos do fundo. Portanto, cabe a inclusão do trecho “se for o caso” na alínea “f”, inciso II do artigo 15 da Minuta.

Adicionalmente, entendemos que o inciso XI do artigo 15 deve ser mantido, tendo em vista ser relevante aos cotistas a previsão, no regulamento do FII, da política de distribuição de rendimentos e resultados do fundo, considerando, inclusive, que não há obrigatoriedade de tratar do tema em nenhum outro documento relacionado ao FII.

Com relação à hipótese de exclusão do direito de preferência, entendemos desnecessária a referência aos “antigos” cotistas, haja vista que o mesmo se aplica a todos os cotistas no momento da emissão das cotas.

Adicionalmente, de modo a também possibilitar a exclusão do direito de preferência nos casos de ofertas públicas distribuídas com esforços restritos, entendemos salutar adaptar o dispositivo ao previsto na Instrução CVM nº 476/09, conforme recentemente alterada pela Instrução CVM nº 551/14.

Dessa forma, sugerimos alteração ao §1º do artigo 15 da Minuta, de modo a explicitar que o direito de preferência também poderá ser suprimido na hipótese de colocação de cotas por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos, desde que seja concedida prioridade aos cotistas na subscrição de 100% (cem por cento) das cotas.

4. Capítulo V – Assembleia Geral

4.1. Artigo 18 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “*Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:*
(...)
V - fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
(...)
XII – a alteração da política de investimento e do objeto descrito no regulamento;
(...)”



- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:
(...)
V - fusão, incorporação, cisão, e transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
(...)
~~XII a alteração da política de investimento e do objeto descrito no regulamento;~~
(...)”

Justificativa:

O inciso II do artigo 18 já dispõe sobre alterações do regulamento do FII, abrangendo a alteração dos itens indicados no inciso XII do dispositivo, razão pela qual sugerimos a sua supressão. Ademais, tanto as deliberações do inciso II como do inciso XII dependem de aprovação por quórum qualificado, conforme disposto no §1º do artigo 20 da Minuta.

Consideramos, também, que as hipóteses de reorganização dos fundos, a serem deliberadas em assembleia de cotistas, podem contemplar outras operações que alterem substancialmente a composição patrimonial do fundo, como, por exemplo, a disposição de ativos relevantes.

4.2. Artigo 19 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 19. Compete ao administrador convocar a assembleia geral.
(...)
§3º Os titulares de, no mínimo, 1% (um por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleia gerais em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de convocação da assembleia.
§4º O pedido de que trata o §3º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A.
(...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art.19. Compete ao administrador convocar a assembleia geral.
(...)
§3º Os titulares de, no mínimo, ~~1% (um por cento)~~ 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do fundo, a inclusão de



matérias na ordem do dia de assembleia gerais em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de disponibilização dos documentos ~~de convocação~~ da assembleia.

§4º O pedido de que trata o §3º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A.

§5º A assembleia geral dos FII deverá ser convocada, no mínimo, 15 (quinze) dias antes de sua realização.”

Justificativa:

Sugerimos a alteração do percentual para que os titulares de cotas incluam determinadas matérias na ordem do dia da assembleia já convocada de 1% (um por cento) para 5% (cinco por cento).

Entendemos que o percentual proposto na Minuta é pouco representativo, permitindo que, em tese, uma série de propostas sejam levadas à deliberação da assembleia geral sem que tenham condições mínimas de serem aprovadas.

Considerando este fato, sugerimos que deveria ser adotado o critério de legitimação presente na Lei nº 6.404/1976, que estabelece que os titulares de 5% (cinco por cento) do capital social possam convocar assembleia geral e, portanto, submeter propostas a apreciação da assembleia geral (artigo 123, parágrafo único, alínea “c”), bem como no próprio §1º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, consideramos que seria pertinente especificar que o prazo para a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais ordinárias seja contado a partir da disponibilização dos documentos da assembleia e não a partir da sua convocação.

Por fim, sugerimos a inclusão do §5º ao artigo 15 da Minuta. Consideramos que o prazo de convocação da assembleia geral de FII poderia ser diferenciado do prazo geral estabelecido na Instrução CVM nº 409/04, uma vez que um dos intuitos da Minuta é aproximar o regimento dos FII àquele aplicável às companhias abertas, considerando as particularidades desse tipo de fundo. Nesse sentido, sugerimos o prazo mínimo de 15 dias para convocação de assembleia geral, em linha com o previsto no inciso II do §1º, artigo 124 da Lei nº 6.404/1976.

4.3. Artigo 19-A da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “*Art. 19-A. O administrador do fundo deve disponibilizar, até 1 (um) mês antes da data marcada para realização da assembleia geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:*
(...)”



§3º Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do §3º do art. 19, o administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I e II do **caput**, tão logo receba, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.” (NR)

- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 19-A. O administrador do fundo deve disponibilizar, até 1 (um) mês antes da data marcada para realização da assembleia geral ordinária e, no mesmo dia da convocação, no caso das extraordinárias, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(...)

§3º Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do §3º do art. 19, o administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I, II e III do **caput**, tão logo receba, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, incluindo sua manifestação, favorável ou contrária a aprovação das matérias propostas.

§4º Sempre que a assembleia geral for convocada para deliberar sobre fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial, o administrador deverá divulgar simultaneamente à convocação:

I – descrição minuciosa da reorganização pretendida;

II – a razão pela qual foi submetida à aprovação da assembleia;

III – cópia de todos os documentos que subsidiaram a reorganização, incluindo estudos e laudos de avaliação elaborados;

IV – a indicação dos locais onde estarão disponíveis o projeto ou projetos de Regulamento de FII ou de alterações aos mesmos, que deverão ser aprovados para a efetivação da reorganização; e

V – discriminação dos documentos colocados à disposição dos cotistas para exame e cópia.”

Justificativa:

O inciso I do artigo 41 da Minuta dispõe que o edital de convocação, a proposta da administração e os outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias sejam disponibilizados no mesmo dia de sua convocação. Portanto, cabe, também, diferenciar o prazo de disponibilização de informações em relação a assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, no **caput** do artigo 19-A. Entendemos, ademais, que a regra deve guardar aderência com o regime de divulgação de informações prévias às assembleias gerais de companhias abertas, instituído pela Instrução CVM nº 481/09.

Consideramos, também, que o §3º do artigo 19-A da Minuta deve contemplar a divulgação na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como estabelecer a obrigação do administrador se manifestar acerca das propostas submetidas pelos cotistas ou representante dos cotistas.



Por fim, de modo a harmonizar a regulamentação dos FII ao regime aplicável às companhias abertas, entendemos pertinente estabelecer a obrigatoriedade de divulgação de algumas informações específicas quando de deliberação acerca de reorganizações envolvendo FII (conforme dispõe o inciso V do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08), em linha com o exigido nas Instruções CVM nº 319/99 e 481/09.

4.4. Artigo 20 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 20. As deliberações da assembléia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.
Parágrafo único. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VIII e XII do art. 18, no §2º do art. 31-A e no art. 34 dependem da aprovação de cotistas que representem:
I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.” (NR)
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 20. As deliberações da assembléia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no §1º parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.
§1º Parágrafo único. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, e VIII e XII do art. 18, no §2º do art. 31-A e no art. 34 dependem da aprovação de cotistas que representem:
I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.” (NR)
§2º A CVM, excepcionalmente, pode autorizar a redução do quórum previsto neste artigo no caso de FII com a propriedade das cotas dispersa no mercado, mediante pedido fundamentado do administrador do fundo que comprove seus esforços para realização da assembleia sem obtenção dos quóruns previstos nos incisos I e II do §1º.
§3º A autorização da CVM de que trata o §2º será mencionada nos avisos de convocação e a deliberação com quórum reduzido somente poderá ser adotada em terceira convocação.”

Justificativa:

A exclusão da referência ao inciso XII do artigo 18, citado no §1º do artigo 20, proposto na Minuta, foi feita em razão de nossa sugestão de exclusão desse inciso, conforme item 4.1 acima.



Ademais, a inclusão dos §§2º e 3º é inspirada no disposto no artigo 136, §2º da Lei nº 6.404/76. Dada a possibilidade de grande dispersão de cotistas em FII, que pode dificultar a reunião do quórum qualificado necessário para a deliberação de determinadas matérias elencadas no artigo 20, consideramos pertinente estabelecer a possibilidade de, em determinados casos concretos que assim o justifique, a CVM reduzir o aludido quórum.

4.5. Artigo 22 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 22. Somente poderão votar na assembléia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembléia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
Parágrafo único. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no regulamento.”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 22. Somente poderão votar na assembléia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da ~~realização~~ ~~convocação~~ da assembléia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
Parágrafo único. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no regulamento.”

Justificativa:

Sugerimos avaliar a conveniência de alterar o dispositivo para que os cotistas do fundo inscritos no registro de cotistas na data da realização da assembleia, e não somente na data da convocação, possam votar na assembleia geral.

Referida alteração viabilizaria a participação daqueles que se tornaram cotistas no intervalo de tempo entre a convocação e a realização da assembleia, aproximando o tratamento conferido aos cotistas de FII ao disposto na Lei nº 6.404/76, com relação aos acionistas de companhias.

4.6. Artigo 23 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:
(...)
§6º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas, nos termos do §2º, inciso II, serão arcados pelo administrador do fundo.”



- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:
(...)
§6º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas, nos termos do §2º, inciso II, serão arcados pelo ~~administrador do~~ fundo.”

Justificativa:

O artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08 contém relação daquilo que constitui encargo do fundo, incluindo, conforme previsto no inciso III do aludido dispositivo, gastos com correspondências, inclusive comunicações aos cotistas. Entendemos que isso abrangeria, portanto, os custos com o envio do pedido de procuração de que trata o §6º do artigo 23.

Por se tratar, portanto, de despesa prevista na Instrução CVM nº 472/08 (não se enquadrando no previsto no §1º do artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08), entendemos que seria mais adequado estabelecer que o fundo deverá arcar com tais encargos, à luz, inclusive, do que ocorre nas companhias abertas, conforme previsto nos artigos 28 e 32 da Instrução CVM nº 481/09.

4.7. Artigo 25 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 25. A assembléia geral dos cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.
§1º A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada por cotistas que representem, no mínimo:
I - 1% (um por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II - 5% (um por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.
§2º A função de representante dos cotistas é indelegável.”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 25. A assembléia geral dos cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.
§1º A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada por cotistas que representem, no mínimo:
I - ~~1%~~ 2,5% (~~um~~ dois e meio por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou



II - 5% (~~um~~ cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§2º A função de representante dos cotistas é indelegável.”

Justificativa:

Consideramos bastante pertinente o estabelecimento de quóruns diferenciados para eleição de representantes de cotistas em função do potencial de dispersão das cotas do FII. Entretanto, consideramos que o percentual de 1% (hum por cento) proposto para a eleição de representante de cotistas em fundos que tiverem mais de 100 (cem) cotistas é baixo, podendo gerar situações que viabilizem a indicação de representante por um cotista ou grupo de cotistas pouco representativo perante a base de cotistas do fundo, que, entretanto, poderá onerar o fundo, principalmente em função de sua remuneração.

Desta forma, sugerimos que aludido percentual seja superior, de 2,5% (dois e meio por cento), de modo a permitir que os cotistas mais representativos em função de sua participação no fundo possam indicar representantes e, assim, exercer adequadamente seu direito de fiscalização.

4.8. Artigo 26-A da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 26-A. Compete aos representantes de cotistas:
(...)
IV – analisar, ao menos semestralmente, o balanço e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;
(...)
VI – elaborar relatório, a ser entregue ao administrador no prazo de 15 (quinze) dias a contar da divulgação do formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V e que contenha, no mínimo:
(...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 26-A. Compete aos representantes de cotistas:
(...)
IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas semestralmente, o balanço e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;
(...)
VI – elaborar relatório, a ser entregue ao administrador ~~no prazo de 15 (quinze) dias a contar da divulgação do formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V e que contenha, no mínimo:~~
(...)”

**Justificativa:**

Com o objetivo de aproximar as atribuições dos representantes de cotistas nos FII às do conselho fiscal nas companhias, sugerimos a alteração da periodicidade prevista no inciso IV do artigo 26-A da Minuta, tendo em vista que, no caso do conselho fiscal, o mesmo deve analisar ao menos trimestralmente, e não semestralmente, as demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pela companhia, conforme o artigo 163, inciso VI da Lei nº 6.404/76.

Adicionalmente, consideramos que o prazo previsto no inciso VI do artigo 26-A da minuta é inconsistente com outros dispositivos da Instrução CVM nº 472/08.

O artigo 39, inciso V, alínea “d” da Minuta dispõe que o administrador deve divulgar, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, o relatório dos representantes de cotistas, se houver. O §1º do artigo 19-A, por sua vez, estabelece que o administrador deve disponibilizar, até um mês antes da data marcada para realização da assembleia geral ordinária, determinadas informações, incluindo o relatório do representante dos cotistas.

No entanto, se o relatório do representante dos cotistas deve ser divulgado até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, e a assembleia geral ordinária pode ocorrer 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício, o prazo estabelecido no inciso VI do artigo 26-A (15 (quinze) dias a contar da divulgação do informe anual) poderia, a rigor, levar à divulgação desse documento em prazo inferior ao previsto no artigo 19-A¹.

Nesse caso, é relevante comparar o relatório do representante dos cotistas com o parecer do conselho fiscal no âmbito das companhias, considerando a semelhança de suas funções.

Conforme o artigo 133 da Lei nº 6.404/1976, os administradores devem comunicar, até um mês antes da data marcada para a realização da assembleia geral ordinária, que se acham à disposição dos acionistas, entre outros documentos, o parecer do conselho fiscal. Não há, na lei societária, qualquer detalhamento em relação a prazo para entrega prévia à administração desse parecer pelo conselho fiscal, garantindo-se apenas que os acionistas tenham acesso ao documento com antecedência adequada em relação à assembleia.

Nesse sentido, em relação ao relatório do representante dos cotistas, o mais importante é que esse relatório seja divulgado conforme dispõe o artigo 19-A da Minuta,

¹ Exemplificando, pela redação proposta, se a divulgação do informe anual for em 31 de março, o relatório do representante dos cotistas poderia ser elaborado até 15 de abril. No entanto, pelo artigo 19-A da Minuta, essa informação deve ser disponibilizada até um mês antes da data marcada para realização da assembleia geral, ou seja, até 31 de março (considerando que a assembleia ocorrerá em 30 de abril).



não sendo necessária a previsão do prazo para sua entrega, nos termos da redação proposta no inciso VI do artigo 26-A da Minuta.

4.9. Artigo 23 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 29. O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(...)

§4º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.”

- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 29. O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente

(...)

§4º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos ~~III e IV~~ e V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, ~~III~~ e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.”

Justificativa:

Conforme manifestação da BM&FBOVESPA em relação à Audiência Pública SDM nº 04/2014, sugerimos explicitar que as despesas com escrituração de cotas sejam consideradas encargos do fundo, e não do administrador.

Uma vez que os prestadores de serviço de escrituração podem cobrar remuneração variável relacionada ao perfil do fundo, número de cotistas, volume de negociação, entre outros, considerá-la como encargo do fundo implicaria reconhecer o valor efetivamente cobrado, de modo que aumentos ou reduções dessa despesa seriam apropriados pelos próprios cotistas.

Ademais, a taxa de administração pode ser majorada em função da impossibilidade de calcular o custo fixo mensal com esse tipo de serviço, o que poderia acabar prejudicando o cotista. Havendo essa distinção, ao considerar referido custo como encargo do fundo ao invés do administrador, poderia ser cobrado o valor efetivo pelo serviço prestado.

5. Capítulo VI – Administração

5.1. Artigo 32 da Minuta



- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 32. O administrador do fundo deve: (...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 32. O administrador do fundo deve: (...)”
XIII – estabelecer, manter atualizadas e divulgar as políticas adotadas para os fundos que administra acerca de:
a) divulgação de ato ou fato relevante; e
b) negociação das cotas, caso existente.”

Justificativa:

A Instrução CVM nº 358/02 dispõe sobre política de divulgação e política de negociação em relação às companhias abertas. Consideramos que a adoção de tais políticas seria, também, salutar para a indústria de FII, sendo importante dispor que o administrador deve mantê-las atualizadas, aplicáveis a todos os fundos que administra.

5.2. Artigo 34 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor ou entre o fundo e seus cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.”
(...)
IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de distribuição de cotas.”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor ou entre o fundo e seus cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.”
(...)
IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de distribuição de cotas, quando os custos a ela associados não sejam encargo do fundo.”

Justificativa:

Sugerimos que seja explicitado que a exceção relativa à distribuição de cotas é aplicável apenas quando os custos da mesma não constituírem encargo para o fundo, considerando nossa sugestão exposta no item 7.2 abaixo, de que esse custo possa ser imputado ao fundo, caso o interesse da comunhão de cotistas assim o justifique.



5.3. Artigo 36 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 36. A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador constará expressamente do regulamento do fundo e poderá incluir uma parcela variável calculada em função do desempenho do fundo ou de indicador relevante para o mercado imobiliário, que com o fundo possa ser razoavelmente comparado.

§1º A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado deve corresponder a um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo:

I – calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; ou

II – contábil, nos demais casos.

(...)”

- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 36. A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador constará expressamente do regulamento do fundo e poderá incluir uma parcela variável calculada em função do desempenho do fundo ou de indicador relevante para o mercado imobiliário, que com o fundo possa ser razoavelmente comparado.

§1º A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado deve corresponder a um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo:

I – calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia estabeleça critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo; ou

II – contábil, nos demais casos.

(...)”

Justificativa:

Entendemos que a regra proposta no inciso I do §1º do artigo 36 da Minuta pressupõe que o fato de as cotas de um fundo integrar um índice de mercado significaria que as mesmas dispõem de um patamar mínimo de liquidez, de modo que o patrimônio líquido do fundo calculado a valor de mercado, com base no preço das cotas, seja uma



representação fidedigna do mesmo, passível de ser utilizada para fins de cálculo da remuneração dos administradores.

Entretanto, cumpre ressaltar que essa premissa apenas será verdadeira em se tratando de cotas que integram índice cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, o que pode não ocorrer, por exemplo, com índices setoriais.

Desta forma, sugerimos que o inciso I do §1º do artigo 36 da Minuta seja alterado, de modo a contemplar tal circunstância.

6. Capítulo VII – Divulgação de Informações

6.1. Artigo 39 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:
I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I
(...)
VII - anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de titularidade de cada cotista, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:
~~I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I~~
(...)
~~VII – anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de titularidade de cada cotista, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda”~~

Justificativa:

Entendemos que a prestação mensal das informações contidas no Anexo 39-I da Minuta será de pouca utilidade para os investidores e poderá acarretar, aos fundos e seus administradores, custos superiores ao benefício efetivamente auferido com essa divulgação.

Os FII se caracterizam por disporem de uma estrutura orgânica semelhante a das companhias abertas, a despeito de possuírem natureza jurídica condominial. Nesse sentido, consideramos adequada que a periodicidade da prestação informacional dos fundos



imobiliários guarde relação com aquela aplicável às companhias abertas, que no tocante às informações periódicas, não exige divulgação em períodos inferiores ao trimestral.

Ademais, verifica-se que tanto nos EUA como na Austrália, os maiores mercados de *Real Estate Investment Trusts (REITs)*, a prestação de informações periódicas se dá em período superior ao mensal.

Nesse sentido, sugerimos que as informações mensais que constam do formulário trazido no Anexo 39-I da Minuta sejam prestadas trimestralmente, em conjunto com as informações trimestrais previstas no Anexo 39-II da Minuta. O Anexo I a presente correspondência apresenta a proposta de fusão dos formulários contidos no Anexo 39-I e 39-II da Minuta, bem como algumas sugestões de aperfeiçoamento a esse novo formulário, ali evidenciadas.

Da mesma forma, o Anexo II da presente correspondência contém algumas sugestões de aperfeiçoamento ao formulário contido no Anexo 39-V da Minuta - Informe Anual, ali evidenciadas.

Adicionalmente, entendemos que o inciso VII do artigo 39 dispõe sobre obrigações de natureza eminentemente tributárias, referentes à declaração de imposto de renda, não sendo oportuno incluí-las no texto da Instrução CVM nº 472/08, uma vez que a matéria já é tratada pela Lei nº 8.668/93.

6.2. Artigo 41 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “*Art. 41. O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o fundo:*
(...)
III – REVOGADO
(...)
§2º *São exemplos de ato ou fato relevantes:*
I - a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
(...)”
§3º *Cumpra ao administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.*”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “*Art. 41. O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o fundo:*
(...)”



III – políticas de:

a) divulgação de ato ou fato relevante; e

b) negociação das cotas, caso existente

(...)”

VI – sumário das decisões tomadas na assembleia geral, no mesmo dia de sua realização; e

VII – comunicado ao mercado sobre alteração na participação de cotas no fundo, desde que de seu conhecimento, nos termos do §4º abaixo.

(...)

§2º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo;

III – a venda, locação, desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(...)

VII – alteração de gestor ou administrador;

VIII – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

IX – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do fundo;

X – cancelamento de listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;

XI – desdobramentos ou grupamentos de cotas; e

XII – emissão de cotas

§3º Cumpra ao administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes e comunicados ao mercado”

§4º Qualquer cotista ou grupo de cotistas representando um mesmo interesse, direta ou indiretamente, que ultrapassar, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim

sucessivamente, das cotas do FII, deve enviar imediatamente ao administrador as seguintes informações:

I - nome e qualificação, indicando o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas;

II – objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração de que os negócios não objetivam alterar a estrutura administrativa do fundo; e

III - indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de cotas de emissão do fundo.”

Justificativa:

A sugestão de inclusão de um novo inciso III ao artigo 41 reflete o comentário feito ao artigo 32 da Minuta, conforme item 5.1 acima.



Adicionalmente, à luz do regramento aplicável aos demais emissores de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 480/09, sugerimos a inclusão do inciso VI, requerendo a divulgação do sumário das decisões tomadas na assembleia geral de cotistas no mesmo dia de sua realização.

Com relação ao rol exemplificativo de eventos que podem caracterizar fato relevante constante do §2º do artigo 41, sugerimos a inclusão de outros exemplos que, a nosso ver, podem merecer essa qualificação.

Adicionalmente, sugerimos a inclusão do §4º ao artigo 41, tratando da obrigatoriedade de informação sobre aumento e redução na participação de cotista no fundo, com redação inspirada pelo proposto no Edital de Audiência Pública SDM nº 11/13 em relação ao artigo 12 da Instrução CVM nº 358/02. Sugerimos, conseqüentemente, a inclusão, no rol do artigo 41, de comunicado ao mercado informando acerca dessas alterações.

7. Capítulo VIII – Patrimônio

7.1. Artigo 23 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 45. A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:
 - I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
 - II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
 - III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
 - IV – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
 - VI – cotas de outros FII;
 - (...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 45. A participação do fundo em investimentos e empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:



- I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;*
II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, ~~cotas de fundos de investimento~~, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
IV – cotas de fundos de investimento, incluindo de outros FII e de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
~~*VI – cotas de outros FII;*~~
(...)”

Justificativa:

Nos termos do inciso I do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, o regulamento do FII deve dispor sobre o objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados. Portanto, cabe citar, no *caput* do artigo 45, a possibilidade de participação em investimentos, além da participação em empreendimentos imobiliários.

Adicionalmente, entendemos que a referência a cotas de fundos de investimento no inciso II do artigo 45 já abrange o disposto nos incisos IV e VI que poderiam ser fundidos em um mesmo inciso.

7.2. Artigo 47 da Minuta

- **Texto da Audiência Pública:** “Art. 47. *Constituem encargos do fundo:*
(...)
IV – gastos com registro para negociação das cotas em mercado organizado de valores mobiliários;
(...)”
- **Texto proposto pela BM&FBOVESPA:** “Art. 47. *Constituem encargos do fundo:*
(...)
IV – gastos da distribuição primária de cotas, bem como com o registro para negociação ~~das~~ de cotas em mercado organizado de valores mobiliários;



(...)"

Justificativa:

Consideramos que deve ser mantida a possibilidade de os custos da distribuição serem atribuídos ao fundo, considerando que se trata de prática comum em grande parte das ofertas públicas e considerando que as mesmas são, via de regra, de interesse da comunhão de cotistas que compõem o fundo, que podem, inclusive, estabelecer taxa de ingresso para novos cotistas de modo a fazer frente às despesas incorridas pelo fundo decorrentes da distribuição pública.

Sendo o que nos cabia no momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,


Roberto Augusto Belchior da Silva
Diretor Jurídico

**Anexo I**

Proposta de Informe Trimestral de FII contemplando a fusão dos Anexos 39-I e 39-II da Minuta

Informe Trimestral

Nome do Fundo	CNPJ do Fundo
Data de Constituição	Data de Funcionamento
ISIN da Cota	Quantidade de cotas em circulação no mercado
Mercado onde as cotas são negociadas (Bolsa/ MBO ou MB)	Administradora do mercado
Nome do Administrador	CNPJ do Administrador
Diretor Responsável	E-mail
Endereço	Telefone
Tipo de Administração (Ativa ou Passiva)	Mandato (Renda / Desenvolvimento / Ativos ou Híbrido)
Público Alvo	Enquadramento da estratégia atual
Prazo de Duração	Encerramento do exercício social
Competência: t/aaaa	Data da Atualização
Responsável pelo formulário	Nome
E-mail	Telefone

Número de cotistas no último mês do trimestre	xxxxx
Pessoa física	
Pessoa jurídica não financeira	
Banco comercial	
Corretora ou distribuidora	
Outras pessoas jurídicas financeiras	
Investidores não residentes	
Entidade aberta de previdência complementar	
Entidade fechada de previdência complementar	
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	
Sociedade seguradora ou resseguradora	
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	
Fundos de investimento imobiliário	
Outros fundos de investimento	
Cotistas de distribuidores do fundo	
Outros tipos de cotistas não relacionados	

1	Ativo	
2	Patrimônio Líquido	
3	Número de Cotas Emitidas	
4	Valor Patrimonial das Cotas	
5	Rentabilidade Efetiva Trimestral (5.1+5.2)	
5.1	Rentabilidade Patrimonial do Trimestre de Referência ¹	
5.2	Dividend Yield do Trimestre de Referência ²	
5.2.		
1	Amortizações de cotas do período	



Informações do Ativo		Valor (R\$)
6	Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)	
6.1	Disponibilidades	
6.2	Títulos Públicos	
6.3	Títulos Privados	
6.4	Fundos de Renda Fixa	
7	Total investido	
7.1	Direitos reais sobre bens imóveis	
7.1.1	Terrenos	
7.1.2	Imóveis para Renda Acabados	
7.1.3	Imóveis para Renda em Construção	
7.1.4	Imóveis para Venda Acabados	
7.1.5	Imóveis para Venda em Construção	
7.1.6	Outros direitos reais	
7.2	Ações	
7.3	Debêntures	
7.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	
7.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	
7.6	Cédulas de Debêntures	
7.7	Fundo de Ações (FIA)	
7.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	
7.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
7.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	
7.11	Outras cotas de Fundos de Investimento	
7.12	Notas Promissórias	
7.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	
7.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	
7.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	
7.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	
7.17	Letras Hipotecárias	
7.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	
7.19	Outros Valores Mobiliários	
8	Valores a Receber	
8.1	Contas a Receber por Aluguéis	
8.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	
8.3	Outros Valores a Receber	
Informações do Passivo		Valor (R\$)
9	Rendimentos a distribuir	



10	Taxa de administração a pagar	
11	Taxa de performance a pagar	
12	Obrigações por aquisição de imóveis	
13	Adiantamento por venda de imóveis	
14	Adiantamento de valores de aluguéis	
15	Obrigações por securitização de recebíveis	
16	Instrumentos financeiros derivativos	
17	Provisões para contingências	
18	Outros valores a pagar	

Demonstração Trimestral do Resultado Contábil e Financeiro		Valor (R\$)	
		Contábil	Financeiro ³
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque		
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda		
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM		





	Resultado líquido dos ativos imobiliários		
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração		
	(-) Taxa de desempenho (<i>performance</i>)		
	(-) Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários		
	(-) Tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários		
	(-) Escrituração de cotas		
	(-) Gestor dos valores mobiliários integrantes da carteira do FII		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)		
	(-) Correspondência e outros expedientes de interesse do fundo		
	(-) Registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários		
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Gastos relativos à parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro		
	(-) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FII		
	(-) Despesas com a realização de assembleia-geral		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas		



	Total de outras receitas/despesas		
E = A +B +	Resultado trimestral líquido		

Distribuição do resultado financeiro trimestral		Valor (R\$)
F =	Resultado financeiro trimestral líquido	
G	Valor a distribuir do resultado financeiro trimestral	
H =		
G /		
F	% do resultado trimestral a distribuir	

Distribuição do resultado financeiro acumulado no semestre		Valor (R\$)
I	Resultado financeiro acumulado no semestre	
J	Valor a distribuir do resultado financeiro acumulado no semestre	
K	Valor distribuído do resultado financeiro acumulado no semestre	
L =		
J +		
K	Total a distribuir/distribuído do resultado financeiro acumulado no semestre	
M =		
L / I	% do resultado financeiro acumulado no semestre	

Notas:

1. Rentabilidade Patrimonial do Trimestre de Referência (%) = (Valor patrimonial da cota do último dia útil do trimestre de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do trimestre anterior ao de referência) – 1.
2. *Dividend Yield* do Trimestre de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no trimestre de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do trimestre de referência.
3. O resultado financeiro corresponde à base que deve ser utilizada para a distribuição de rendimentos, ou seja, representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no trimestre.

Informe analítico dos ativos			
19.	Informações por tipo de ativo		
19.1	Direitos reais sobre bens imóveis		
19.1.1	Terrenos		
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes⁴)	Área (m²)	% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)
	Terreno 1		



	Terreno 2				
	Terreno N				
19.1.2	Imóveis				
19.1.2.	Imóveis para renda acabados				
19.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes⁴)	% de Vacância	% de Inadimplência	Relação de inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	%
	Imóvel 1			Nome do Inquilino 1 – CPF/CNPJ e principal atividade desempenhada, caso seja pessoa jurídica	
				Nome do Inquilino 2 – CPF/CNPJ e principal atividade desempenhada, caso seja pessoa jurídica	
				Nome do Inquilino N – CPF/CNPJ e principal atividade desempenhada, caso seja pessoa jurídica	
	Imóvel 2				
	Imóvel N				
19.1.1.2.2	Relação de Imóveis por prazo de vencimento dos contratos de locação	% de Imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total de imóveis para renda acabados)			
	Até 3 meses				
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses				
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses				
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses				
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses				
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses				
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses				
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses				
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses				
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses				
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses				
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses				
	De 36 meses e 1 dia a 39 meses				
	De 39 meses e 1 dia a 42 meses				
	De 42 meses e 1 dia a 45 meses				
	De 45 meses e 1 dia a 48 meses				
	Acima de 48 meses				
19.1.1.2.3	Relação de Imóveis por indexador de reajuste dos contratos de locação	% de Imóveis reajustado pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total de imóveis para renda acabados)			



	IGP-M					
	INPC					
	IPCA					
	INCC					
	Indicador 1					
	Indicador 2					
	Indicador N					
19.1.1.2.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):					
19.1.1.2.5	Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)⁵:					
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não	Características contratuais				
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
19.1.1.2.6	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis relevantes:					
19.1.2.	Imóveis para renda em construção					
19.1.2.2.2	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área – m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% locado	% de conclusão das obras (acumulado)		Custos de construção (acumulado)	
			Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
19.1.2.2.3	Justificativas de desempenho por imóvel					
	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)		Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)		
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
19.1.2.2.4	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:					
19.1.2.	Imóveis para Venda Acabados					
19.1.2.3.1	Relação de Imóveis para venda acabados (nome, endereço, área – m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes⁴)	% do Imóvel em relação ao total investido (% em relação ao valor total de imóveis para venda acabados)				
	Imóvel 1					



	Imóvel 2					
	Imóvel N					
19.1.2.3.2	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:					
19.1.2.4.1	Imóveis para Venda em Construção					
19.1.2.4.1	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes ⁴)	% vendido	% de conclusão das obras (acumulado)		Custos de construção (acumulado)	
			Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
19.1.2.4.2	Justificativas de desempenho por imóvel					
	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)		Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)		
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
19.1.2.4.3	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:					
19.2	Ativos financeiros					
19.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário – FII					
	Fundo	CNPJ	Quantidade		Valor	
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
19.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantid	Valor
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
19.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor	
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
19.2.4	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Emissor	CNPJ	Quantidade		Valor	



	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.5	Ações			
	Companhia	CNPJ	Código da	Quantidade
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.6	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII			
	Sociedade	CNPJ	Quantidade	Valor
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.7	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII			
	Sociedade	CNPJ	Quantidade	Valor
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.8	Fundo de Investimento em Ações (FIA)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.9	Fundo de Investimento em Participações (FIP)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
19.2.11	Outras cotas de Fundos de Investimento			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	Emissor 1			
	Emissor 2			
	Emissor N			
20.	Aquisições e Alienações			
20.1	Terrenos			
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área – m2, entre outras		% do Terreno em relação ao total investido (R\$)	
	Terreno 1			
	Terreno 2			



	Terreno N			
20.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área – m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação (R\$)		
	Terreno 1			
	Terreno 2			
	Terreno N			
20.2	Imóveis			
20.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)	
	Imóvel 1			
	Imóvel 2			
	Imóvel N			
20.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação (R\$)		
	Imóvel 1			
	Imóvel 2			
	Imóvel N			
21.	Outras Informações			
21.1	Rentabilidade Garantida			
21.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ⁶	% garantido relativo	Nome do Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Ativo 1			
	Ativo 2			
	Ativo N			
21.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia			
	Mês de referência	Rentabilidade efetiva do FII no mês (%)	Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia (%)	
	mm/aaaa (último mês do trimestre)			
	(mm-1)/aaaa			
	(mm-2)/aaaa			

Notas:

4. Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.



5. Para os casos onde a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deverá informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
6. No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.

Alterações:

Como justificado no item 6.1 da presente correspondência, propõe-se a exclusão do dever de prestação de informações periódicas mensais, de modo que as informações que constam do formulário trazido pela Minuta no Anexo 39-I, sejam prestadas trimestralmente, em conjunto com as informações já previstas Anexo 39-II da Minuta. Ademais, sugerimos algumas alterações a esse novo formulário, refletidas nas tabelas acima.

Caso as sugestões de alterações (inclusões, exclusões e realocações) sejam acatadas, os itens do formulário serão consolidados na sequência abaixo indicada:

1. Dados cadastrais do fundo e suas principais características;
2. Número de cotistas;
3. Informações Patrimoniais dos Ativos e Passivos do fundo;
4. Demonstração Trimestral do Resultado Contábil e Financeiro;
5. Informe analítico dos ativos;

A seguir, trataremos das sugestões de alterações ora propostas:

- ⇒ O **item 1** refere-se aos principais dados cadastrais do fundo. De forma a propiciar a clareza na identificação do fundo, foram incluídos campos neste grupo referentes a suas características mais relevantes (data de constituição, ISIN da cota, diretor responsável, endereço, tipo de administração, público alvo, prazo de duração, data de autorização de funcionamento, quantidade de cotas em circulação no mercado, administradora do mercado, e-mails, telefones, mandato, enquadramento da estratégia atual, exercício social).

Importante esclarecer que o campo “mandato” do fundo diz respeito ao tipo de investimento inicial a que foi destinado, ao cumprimento de seu objeto e política de investimento, e possui quatro classificações: renda, desenvolvimento, títulos e valores mobiliários e híbrido.

Já o campo “enquadramento da estratégia atual” corresponderá ao segmento em que o fundo está enquadrado no momento do preenchimento do formulário. Como exemplo, temos a situação de um fundo que possui mandato inicial para “desenvolvimento”, entretanto, por estratégia do administrador e/ou condições de mercado está atuando no segmento de “renda”.



Os campos relativos às informações do administrador (nome e CNPJ) que constavam do início dos formulários (39-I e 39-II) trazidos pela Minuta foram deslocados para esse quadro.

Além das inclusões acima citadas, foram inseridos campos para as informações relativas à atualização do formulário, quais sejam, “referencia do formulário”, “data de atualização”, “responsável pelo formulário” “nome”, “e-mail” e “telefone”.

- ⇒ O **Item 2** “Número de cotistas”, informação que já constava no Anexo 39-I trazido pela Minuta, em linha com a proposta de unificação dos formulários, passam a informar a quantidade de cotistas ao final de cada trimestre e não ao final de cada mês.
- ⇒ O **Item 3** “Informações Patrimoniais dos Ativos e Passivos do fundo”, informações que já constavam no Anexo 39-I, trazido pela Minuta, passam a trazer informações trimestrais consolidadas, em especial foram alterados o item 5 e subitens 5.1 e 5.2 e respectivas notas 1 e 2, para refletir a periodicidade trimestral proposta.
- ⇒ O **Item 4** “Demonstração Trimestral do Resultado Contábil e Financeiro”, informações que já constavam no Anexo 39-I, trazido pela Minuta, passam a trazer informações trimestrais consolidadas, em especial alterou-se o título da seção anteriormente nominada “Demonstrações Mensal do resultado Contábil e Financeiro”, assim como, os totalizadores de “E” a “H” e nota 3, para refletir a periodicidade trimestral proposta.
- ⇒ O **Item 4** “Informe analítico dos ativos”, as informações que já constavam no Anexo 39-II trazido pela Minuta, permanecem inalteradas, porém, incluiu-se um título para início da seção. Os demais itens e notas não sofreram alterações, somente foram renumerados em razão da unificação dos formulários.





	Ativo N		
3.6	Critérios utilizados na referida avaliação		
3.7	Descrição dos negócios realizados no período		
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos
	Ativo 1		
	Ativo 2		
	Ativo N		
4.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.2 com relação aos investimentos ainda não realizados:		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
6.	Análise do administrador sobre:		
6.1	<i>Resultado do fundo no exercício findo</i>		
6.2	<i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</i>		
6.3	<i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</i>		
7.	Remuneração do Administrador		
7.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
8.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Processo 1, 2, 3,..., N.		
	Nº do Processo	Juízo	Instância
			Data da Instauração
			Valor da causa (R\$)
	Partes no processo:		
	Principais fatos		Chance de perda (provável, possível ou remota)
	Análise do impacto em caso de perda do processo:		
9.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Processo 1, 2, 3,..., N.		
	Nº do Processo	Valores envolvidos	
	Causa da contingência:		
9.1	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
10.	Assembleia Geral		



10.1	Endereços (físico e eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.	
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.	
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico ou por carta consulta, se for o caso.	
11.	Governança	
11.1	Representante(s) de cotistas	
	Nome:	
	Idade:	
	Profissão:	
	CPF/CNPJ:	
	Data da eleição em Assembleia Geral:	
	Término do Mandato:	
	Formação acadêmica:	
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil: % sobre o patrimônio a valor de mercado:
	Quantidade de cotas detidas do FII: Outros FII investidos/ Quantidade de cotas detidas / Demais fundos investidos / Quantidade de cotas detidas /	
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos: Nome da empresa/ Período/ Cargo e funções inerentes ao cargo/ Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram / Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas / Data da eleição em Assembleia Geral / Término do mandato	
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: Evento/ Descrição / Qualquer condenação criminal / Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	
11.2	Diretor Responsável pelo FII	
	Nome:	
	Idade:	
	Profissão:	
	CPF:	
	Data de início na função:	
	Cargo exercido na Administradora:	
	Formação acadêmica:	
	Quantidade de cotas detidas do FII: Outros FII investidos/ Quantidade de cotas detidas/ Demais fundos investidos/ Quantidade de cotas detidas	
	Data de início na função:	
	Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos: Nome da empresa/ Período/ Cargo e funções inerentes ao cargo/ Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	



	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: Evento/ Descrição / Qualquer condenação criminal / Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
12.	Cotistas relevantes					
12.1	Quantidade de cotistas, segundo o percentual de cotas adquiridos					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	Quantidade / % de cotas detido em relação ao total emitido	Quantidade / % detido por PF	Quantidade / % detido por PJ
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
12.2	Relação de cotistas que possuem, no mínimo, 10% das cotas do FII					
	Cotista	Nº de cotas detidas		% de cotas detidas em relação ao total emitido	Possui vínculo com o Administrador ou Gestor? (SIM ou NÃO)	
	Cotista 1					
	Cotista 2					
	Cotista N					
13.	Transações com partes relacionadas					
13.1	Objeto da transação	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Ativo 1					
	Ativo 2					
	Ativo N					
14.	Política de divulgação de informações					
14.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
14.2	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					



15.	Política de negociação de cotas, se houver
-----	--

16.	Informações Financeiras	Real/Unidade	Exercício social		
			dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa
16.1	Patrimônio Líquido				
16.2	Ativo Total				
16.3	Receita Líquida				
16.4	Resultado Bruto				
16.5	Resultado Líquido				
16.6	Número de Cotas				
16.7	Valor Patrimonial da Cota (Reais Unidade)				
16.8	Resultado Líquido por Cota				
16.9	Total dos Rendimentos distribuídos por cota				

*O percentual informado tem por base a última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim.

Justificativa:

Após análise do Anexo 39-V (Informe Anual), constatou-se que o formulário de quatro páginas apresentado contém extensa e variada gama de informações, para as quais ora se sugere alterações estruturais, que, em sendo promovidas, proporcionarão organização de forma estratégica e por ordem de relevância.

Caso as sugestões de alterações (inclusões, exclusões e realocações) sejam acatadas, os itens serão consolidados na sequencia abaixo indicada:

1. Dados cadastrais do fundo;
2. Prestadores de serviços;
3. Investimentos do FII;
4. Programa de investimentos;
5. Riscos incorridos pelos cotistas;
6. Análise do administrador sobre resultado do fundo;
7. Remuneração do administrador;
8. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes;
9. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos;
10. Assembleia geral;



11. Governança;
12. Cotistas relevantes;
13. Transações com partes relacionadas;
14. Política de divulgação de informações;
15. Política de negociação de cotas, e
16. Informações Financeiras

A seguir, trataremos das sugestões de alterações ora propostas:

⇒ O **item 1** refere-se aos principais dados cadastrais do fundo. De forma a propiciar a clareza na identificação do fundo, foram incluídos campos neste grupo referente a suas características mais relevantes (data de constituição, ISIN da cota, diretor responsável, endereço, tipo de administração, público alvo, prazo de duração, data de autorização de funcionamento, quantidade de cotas em circulação no mercado, administradora do mercado, e-mails, telefones, mandato, enquadramento da estratégia atual, exercício social).

Importante esclarecer que o campo “mandato” do fundo diz respeito ao tipo de investimento inicial a que foi destinado, ao cumprimento de seu objeto e política de investimento, e possui quatro classificações: renda, desenvolvimento, títulos e valores mobiliários e híbrido.

Já o campo “enquadramento da estratégia atual” corresponderá ao segmento que o fundo está enquadrado no momento do preenchimento do formulário. Como exemplo, temos a situação de um fundo que possui mandato inicial para “desenvolvimento”, entretanto, por estratégia do administrador e/ou condições de mercado está atuando no segmento de “renda”.

Os campos relativos às informações do administrador (nome e CNPJ) foram deslocados para um quadro abaixo, no qual também foi incluído “breve histórico do administrador e do fundo”. Referidas inclusões têm como objetivo concentrar as informações cadastrais em um só grupo, detalhando e ampliando a qualidade das que já constavam do formulário.

Além das inclusões acima citadas, foram inseridos campos para as informações relativas à atualização do formulário, quais sejam, “referencia do formulário”, “data de atualização”, “responsável pelo formulário” “nome”, “e-mail” e “telefone”.

Ademais, o antigo item 15, que trata do mercado onde as cotas são negociadas, foi realocado para este item 1, no qual também foi incluído o campo “Entidade administradora de mercado organizado”.

⇒ O **item 2** “Prestadores de serviços”, antigo item 10, foi alterado para inclusão do “escriturador” e “total das despesas realizadas com prestadores de serviço no



último ano”, completando, assim, a relação dos principais prestadores de serviço do fundo.

- ⇒ O **Item 3** “Investimentos do FII”, antigo item 1, foi alterado para a inclusão dos campos: “Breve descrição sobre o objeto e a Política de Investimento”, “Informações sobre o atual segmento de atuação”, “Principais clientes” (notadamente os que detenham mais de 10% das cotas), e “Ativos relevantes”. Julgou-se conveniente trazer estas informações para o formulário em vista do já adotado no Formulário de Referência e por serem relevantes para a avaliação do fundo como um todo.
- ⇒ O **item 11** “Governança”, **subitem 11.1**, antigos itens 12 e 12.1, que tratam do representante de cotistas, foram alterados para transformação dos campos em forma de formulário para o tipo grupo/campo “texto”.

Ainda no subitem 13.1, o campo “Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos” foi complementado para que sejam incluídas as principais informações sobre o curriculum do representante e o campo “Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos” foi complementado para que sejam incluídas informações sobre a declaração de condenação, ambos em forma de grupo/campo “texto”.

O item 11 “Governança”, **subitem 11.2**, antigo itens 12 e 12.2, que tratam do diretor responsável, foram alterados para inclusão do campo “Cargo exercido na Administradora” e realocação do campo “data de início na função” e transformação dos campos em forma de formulário para o tipo grupo/campo “texto”.

Ainda no subitem 11.2, o campo “Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos” foi complementado para que sejam incluídas as principais informações que devem constar sobre o curriculum do administrador e o campo “Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos” foi complementado para que sejam incluídas informações sobre a declaração de condenação, ambos em forma de grupo/campo “texto”.

A alteração promovida para o grupo/campo “texto” segue a mesma sistemática já utilizada no Formulário de Referência, já que futuramente este formulário poderá ser adaptado para utilização em sistema eletrônico próprio.

Por fim, nos itens 11.1 e 11.2 foram sugeridas exclusões de informações referentes a FII investidos pelo representante de cotistas e pelo diretor responsável, por não considerarmos tais informações relevantes para integrar o formulário ora em análise.

- ⇒ O **item 12** “Cotistas Relevantes”, subitem 12.1 “quantidade de cotistas”, os antigos itens 13 e 13.1, foram complementados com a inclusão da informação



“quantidade”, antes da “porcentagem de cotas detidas em relação ao total emitido”, “de cotas detido por PF” e “detido por PJ”.

O item 12 “Cotistas Relevantes”, subitem 12.2 “quantidade de cotistas”, antigos itens 13 e 13.2, foram complementados com a inclusão da informação “Possui vínculo com o Administrador ou Gestor? (SIM ou NÃO)”

Esta alteração tem caráter informativo para fins de identificação de eventual conflito de interesse e reflexos de ordem tributária.

⇒ O **Item 13** “Transações com partes relacionadas”, subitem 13.1, antigos itens 14 e 14.1, o termo “ativo negociado” foi substituído por “objeto da transação”.

Esta alteração tem caráter didático, visando facilitar a leitura do relatório por parte do investidor.

⇒ O **Item 16** “Informações Financeiras” foi incluído, a exemplo do adotado no Formulário de Referência, e tem por objetivo a consolidação das principais informações financeiras do fundo.

Os demais itens não citados não sofreram alterações, somente foram reenumerados em razão das realocações dos demais itens.

