



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

Prazo: 3 de novembro de 2014

Objeto: Divulgação de informações e governança dos fundos de investimento imobiliário – Altera dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

1. Introdução

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM coloca em audiência pública, nos termos do art. 8º, § 3º, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, proposta de alteração da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2001, que regulamenta a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários (“Minuta”).

A Minuta tem por objetivo aperfeiçoar aspectos da Instrução CVM nº 472, de 2008, sobretudo quanto: i) à divulgação de informações periódicas e eventuais pelos administradores de FII; e ii) à governança dos fundos, aprimorando regras relacionadas à convocação, participação dos cotistas e tomada de decisões em assembleias gerais, bem como atuação dos representantes de cotistas.

A proposta contempla alterações decorrentes da experiência adquirida pela CVM com a supervisão da indústria de FII e com a aplicação da Instrução CVM nº 472, de 2008, bem como alterações decorrentes de um processo de discussão interno na Autarquia e desta com entidades representativas da indústria.

Para melhor compreensão do presente edital, ele está dividido em 5 partes, a saber: 1. Introdução; 2. Divulgação de informações; 3. Governança; 4. Demais alterações; e 5. Encaminhamento de comentários e sugestões.

2. Divulgação de informações

2.1. Informações Periódicas

A Minuta propõe uma revisão tanto do conteúdo quanto do formato das informações prestadas pelos administradores de FII aos investidores e à CVM, tendo como objetivos principais: i) adequar a periodicidade com que determinadas informações devem ser prestadas; ii) transferir, do regulamento para



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

informes periódicos, as informações passíveis de alteração frequente e que, por essa razão, costumam ensejar um procedimento custoso e pouco célere para a sua atualização; e iii) padronizar a forma de divulgação das informações, facilitando a identificação de dados e a comparabilidade entre fundos.

As informações periódicas passarão a ter divulgação mensal, trimestral e anual (art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 2008).

A Minuta propõe a consolidação, em um único formulário, de todas as informações cuja divulgação seja exigida pela CVM em base mensal. Esse formulário, chamado de informe mensal, incorporou à regulamentação o modelo criado pela Superintendência de Relações com Investidores Institucionais – SIN nos termos do Ofício Circular CVM/SIN/Nº05/2013 e o aperfeiçoou com base na experiência de supervisão das informações prestadas pelos administradores desde então. A Minuta buscou incorporar à regra as melhores práticas, já adotadas no mercado, para a divulgação das informações exigidas nos termos do art. 39, I da atual Instrução CVM nº 472, de 2008.

Nesse sentido, a Minuta prevê a criação do novo Anexo 39-I à Instrução CVM nº 472, de 2008, no qual serão prestadas informações acerca do valor patrimonial das cotas, da rentabilidade efetiva mensal e do valor dos ativos e passivos do fundo, bem como no qual será apresentada a demonstração mensal do resultado financeiro e contábil do FII.

Enquanto o informe mensal apresentará somente o valor atualizado dos ativos do fundo, informações mais detalhadas sobre a carteira do FII serão exigidas em formulário constante do novo Anexo 39-II, que deverá ser divulgado trimestralmente. Nesse informe trimestral, serão descritos cada um dos ativos integrantes da carteira do fundo, incluindo: i) no caso de imóveis, as suas principais características e as particularidades decorrentes de sua destinação (como, por exemplo, informações sobre a vacância e inquilinos dos imóveis destinados à renda); e ii) no caso dos demais ativos e valores mobiliários, a indicação da quantidade detida pelo fundo e informações sobre o seu emissor. A exigência de divulgação de informações mais detalhadas sobre a carteira do fundo, além de consolidar prática já exigida pela SIN desde 2013, assemelha-se à postura da CVM em relação a outras categorias de fundos de investimento, como é o caso dos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, regulados pela Instrução CVM nº 356, de 2001.

Dentre as informações anuais, a Minuta mantém inalterada a exigência de divulgação das demonstrações financeiras do fundo, de parecer do auditor independente e da ata da assembleia geral ordinária. No entanto, acresce a esse rol o relatório do representante de cotistas, se houver, conforme



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

detalhado no item 3.4 abaixo, e o formulário constante do novo Anexo 39-V, o qual substitui o relatório do administrador antes exigido e ainda contempla uma nova série de informações.

O formulário constante do Anexo 39-V tem como objetivo consolidar as principais informações relativas ao FII, permitindo aos investidores identificar as principais características de sua política de investimentos, bem como conhecer seu administrador e prestadores de serviço, obter informações sobre o representante de cotistas, se houver, e sobre o grau de concentração ou pulverização da titularidade de cotas. Adicionalmente, esse formulário contempla a descrição dos investimentos realizados no período encerrado e daqueles estimados para os exercícios seguintes, com comentários do administrador sobre as atividades do fundo e conjuntura na qual esteja inserido.

As informações antes prestadas semestralmente passarão a ser prestadas uma vez ao ano, reduzindo, portanto, a frequência com que devem ser produzidas pelos administradores, sem que, em contrapartida, haja prejuízos aos destinatários dessas informações.

Quanto às informações relativas a demandas judiciais e extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, nota-se que, de um lado, a frequência de sua atualização não justifica a elaboração de relatório exclusivo e, de outro, a depender de sua relevância, tais demandas podem ter o seu início, andamento ou desfecho divulgados pelos administradores como fatos relevantes. Sob essa justificativa, as informações relacionadas a demandas judiciais e extrajudiciais foram transferidas do antigo informe semestral para o informe anual constante do novo Anexo 39-V.

Além disso, a eliminação da divulgação semestral de demonstração dos fluxos de caixa e de relatório do administrador teve como base uma avaliação da relevância e utilidade de atualização constante de determinadas informações para o mercado. Isso posto, de um lado, a Minuta supriu a referida eliminação ao ressaltar as informações financeiras exigidas no informe mensal e, de outro, contemplou nas informações anuais aquelas antes constantes do relatório semestral do administrador.

A Minuta propõe ainda uma revisão das informações contidas no regulamento do fundo (art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008) para transferi-las aos novos formulários, permitindo, assim, sua atualização independentemente de alteração do regulamento. Com isso, a CVM busca estimular a divulgação de informações mais precisas sobre os fundos. Conforme verificado na prática, muitos regulamentos apresentam transcrições de regras contidas na Instrução CVM nº 472, de 2008 (por exemplo, com relação à política de divulgação de informações) ou disposições genéricas que assegurem flexibilidade para alteração do que é efetivamente praticado pelo administrador (por exemplo, com relação às possíveis despesas do fundo).



2.2. Informações Eventuais

Além das informações detalhadas nos itens 2.3 e 2.4 abaixo, a Minuta propõe a divulgação, no prazo de 30 dias a contar da conclusão do negócio, da avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, seja essa avaliação feita em processo interno conduzido pelo gestor, seja ela feita por terceiro contratado (art. 41, V da Instrução CVM nº 472, de 2008). Com isso, deve ser estimulada a possibilidade de supervisão, pelos cotistas, dos negócios realizados em nome do fundo pelo administrador.

Adicionalmente, a Minuta propõe a consolidação de todas as regras pertinentes à divulgação de fatos relevantes pelos administradores de FII. Reforçando regra já existente, a Minuta busca orientar melhor os administradores de FII com um rol mais extenso – porém, ainda exemplificativo – de fatos relevantes a serem divulgados ao mercado e também reitera a responsabilidade do administrador em assegurar a sua ampla e imediata disseminação.

2.3. Informações e documentos relativos a matérias a serem deliberadas em assembleia

Como forma de assegurar o exercício informado do direito de voto pelos cotistas, a Minuta sugere a divulgação pelo administrador, com até 1 mês de antecedência da data marcada para a realização da assembleia, de todas as informações pertinentes à ordem do dia: i) na página do administrador na rede mundial de computadores; ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM; e iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação (art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008). A Minuta esclarece, ainda, quais são as informações mínimas exigidas no caso de assembleias gerais ordinárias e quais devem ser divulgadas caso conste da ordem do dia a eleição de representante dos cotistas (arts. 19-A, §§1º e 2º da Instrução CVM nº 472, de 2008).

A fim de assegurar o efetivo cumprimento dessa regra, a Minuta estabelece também que, na hipótese de cotistas ou representante de cotistas solicitarem a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais já convocadas, o requerimento deverá ser acompanhado dos documentos e informações necessárias ao exercício informado do direito de voto, os quais deverão ser divulgados pelo administrador tão logo os receba (art. 19, §4º e art. 19-A, §3º da Instrução CVM nº 472, de 2008).

A Minuta propõe também a inserção, dentre as informações eventuais divulgadas pelo administrador, de proposta para as assembleias gerais extraordinárias, na qual deverão ser esclarecidas ou detalhadas as matérias indicadas de forma resumida no edital de convocação, contribuindo para que sejam



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

fornechos todos os subsídios para a formação da convicção dos cotistas quando do exercício do direito de voto (art. 41, I da Instrução CVM nº 472, de 2008).

2.4. Informações prestadas no âmbito de ofertas públicas de distribuição de cotas

A Minuta propõe a exclusão do detalhamento dos procedimentos relativos à oferta pública de distribuição de cotas (art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008), deixando tal tarefa a cargo das normas gerais que regem essas ofertas, quais sejam, as Instruções CVM nº 400, de 2003 e 476, de 16 de janeiro de 2009.

Na mesma linha, a Minuta propõe a exclusão do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003, que trata de informações adicionais em ofertas públicas de distribuição de cotas de FII. Isso porque as informações exigidas por esse anexo foram incorporadas em outros documentos no novo regime de divulgação de informações periódicas ou já são abordadas no regulamento ou no Anexo III da Instrução CVM nº 400, de 2003.

3. Governança

3.1. Direito de Voto

A Minuta propõe a vedação a disposições estatutárias que limitem o número de votos por cotista em percentuais inferiores a 10% do total de cotas emitidas ou que estabeleçam diferentes limites de exercício do direito de voto para diferentes cotistas (art. 15, §2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Essa determinação tem como primeiro objetivo reforçar o disposto no art. 33, §1º, IV da Instrução CVM nº 472, de 2008, segundo o qual compete ao administrador tratar todos os cotistas de maneira equitativa, excepcionando-se somente a hipótese em que a existência de cotas de diferentes classes enseje tratamento diferenciado aos seus titulares.

Adicionalmente, ao estabelecer um parâmetro para a limitação do direito de voto, a Minuta visa estimular o alinhamento entre direitos políticos e patrimoniais dos cotistas e, assim, incentivar maior alinhamento de interesses entre os cotistas e o fundo. A escolha do percentual de 10% do total de cotas emitidas teve como parâmetro o limite da participação detida por pessoas naturais para fins das implicações tributárias estabelecidas no art. 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004¹.

¹ Art. 3º Ficam isentos do imposto de renda: (...)



3.2. Assembleias Gerais

3.2.1. Inclusão de matérias na ordem do dia

A Minuta não propõe nenhuma alteração em relação à competência do administrador para a convocação de assembleias gerais de cotistas, nem em relação ao direito assegurado aos cotistas que representem, no mínimo, 5% do total de cotas emitidas e ao representante dos cotistas para convocar assembleias gerais. Contudo, a Minuta sugere atribuir a cotistas que representem, no mínimo, 1% do total de cotas emitidas e ao representante de cotistas o direito de requerer a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias já convocadas, observado o prazo de 5 dias úteis a contar da convocação pelo administrador (art. 19, §3º da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Dessa forma, a Minuta buscou diferenciar as situações em que um ou mais cotistas poderiam convocar uma assembleia geral, dando ensejo ao cumprimento de novas obrigações por parte do administrador (por exemplo, em relação à realização da assembleia em si e divulgação e tomada de providências relacionadas ao conteúdo das deliberações), daquelas em que, já tendo o administrador convocado uma assembleia e estando ciente de todas as obrigações e custos a serem incorridos, cotistas julguem pertinente acrescentar um ou mais itens na ordem do dia. Para estes últimos casos, a Minuta exige a reunião de cotistas que representem um percentual menor do total de cotas emitidas do que o exigido para os primeiros.

3.2.2. Pedidos públicos de procuração

A Minuta busca esclarecer e adaptar as regras atualmente vigentes com relação à formulação de pedidos públicos de procuração para o exercício do direito de voto em assembleias gerais, visando, assim, estimular a utilização desse mecanismo para facilitar a mobilização dos cotistas e redução do absenteísmo em assembleias de FII.

III - na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (...).

Parágrafo único. O benefício disposto no inciso III do caput deste artigo:

I - será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas;

II - não será concedido ao quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

Em primeiro lugar, a Minuta aborda a solicitação de lista de cotistas, por parte de titulares de, no mínimo, 0,5% do total de cotas emitidas, para envio do pedido público de procuração e elimina a obrigatoriedade de o administrador apresentar na referida lista o nome de cada um dos titulares de cotas de emissão do fundo (art. 23, §1º da Instrução CVM nº 472, de 2008). Com base na experiência acumulada pela CVM quanto à formulação de pedidos públicos de procuração em companhias abertas, a Minuta determina que a lista a ser entregue aos requerentes deverá conter somente a relação de endereços físicos ou eletrônicos dos cotistas do fundo, indicados em ordem decrescente de acordo com o número de cotas detidas, mas sem que seja necessário identificar o nome e a participação de cada um (art. 23, §§1º e 3º da Instrução CVM nº 472, de 2008). Com isso, a identidade dos cotistas é preservada e o administrador fica mais confortável para entregar a lista aos requerentes.

Em segundo lugar, a Minuta sugere a inserção dos parágrafos 4º e 5º do art. 23 da Instrução CVM nº 472, de 2008, indicando quais requisitos os administradores poderão formular aos cotistas diante de pedidos públicos de procuração. Assim, como forma de resguardar os administradores e as informações relativas ao fundo, a Minuta faculta aos administradores exigir que os pedidos contenham reconhecimento de firma de seus signatários e sejam acompanhados por documentos que comprovem os seus poderes caso tais signatários estejam representando os cotistas.

Por outro lado, como forma de inibir a criação de óbices à obtenção da lista de cotistas para fins de apresentação de pedidos públicos de procuração e também ressaltar a relevância desses pedidos para a mobilização dos cotistas, a Minuta veda ao administrador a imposição de requisitos ou formalidades além das mencionadas acima.

3.2.3. Quorum de deliberação

A Minuta não propõe nenhuma alteração em relação ao princípio majoritário vigente para as deliberações tomadas em assembleias gerais de FII. Como regra geral, deve permanecer o quorum previsto no art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, sendo as deliberações tomadas por maioria de votos dentre os presentes na reunião. Entretanto, a Minuta propõe uma reflexão sobre o quorum qualificado previsto no parágrafo único do mesmo artigo, expondo o resultado de um longo processo de discussão interno da CVM e desta com representantes da indústria de FII.

A Instrução CVM nº 472, de 2008, buscou inicialmente identificar matérias que, por sua natureza e vínculo com características essenciais do fundo, deveriam estar sujeitas a um regime mais rígido de aprovação. Contudo, tendo em vista o caráter excepcional desse regime e a necessidade de se assegurar o



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

devido funcionamento do fundo inclusive por meio de deliberações assembleares, o rol de matérias sujeitas a quorum qualificado sempre foi analisado com bastante cautela.

Partindo dessa premissa e também da experiência da CVM com relação à supervisão da indústria de FII, a Minuta propõe a extensão do rol previsto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de forma a contemplar também: i) a destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto (art. 18, III da Instrução CVM nº 472, de 2008); e ii) a alteração da política de investimento e do objeto do fundo descrito no regulamento (art. 18, XII da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Além de abordar as matérias sujeitas a quorum qualificado, a Minuta propõe uma revisão de qual seja esse quorum. Essa segunda reflexão é motivada pelo fato de que, ao mesmo tempo em que inibe a banalização de deliberações sobre matérias de acentuada relevância para os fundos, a fixação de quoruns qualificados pode impedir a tomada de decisões sobre essas mesmas matérias em razão da dispersão da titularidade das cotas e do absenteísmo dos cotistas.

Com base na identificação de dificuldades para a reunião de cotistas em assembleias e alcance do quorum qualificado atualmente previsto e na consequente identificação de potenciais prejuízos ao regular funcionamento dos fundos, a Minuta ao mesmo tempo busca permitir uma organização mais eficiente de cotistas (como mencionado no item 3.2.2 acima) e mecanismos para a adequação dos quoruns à realidade da indústria brasileira de FII.

Após a análise do número de cotistas de cada um dos fundos de investimento imobiliário registrados na CVM, foi apurado pela SIN que esses fundos podem ser divididos em dois grandes grupos com realidades bastante distintas: aqueles com até 100 cotistas, majoritariamente destinados a investidores qualificados e com distribuição concentrada de cotas, e aqueles com mais de 100 cotistas, majoritariamente destinados a investidores de varejo e, salvo poucas exceções, com distribuição de cotas pulverizada entre os investidores.

Para os fundos com cotas concentradas e com número baixo de cotistas (não pulverizados), foi averiguada maior capacidade do administrador de identificar os principais cotistas e mobilizá-los para a realização de assembleias gerais, sendo pouco expressivas as dificuldades enfrentadas e o esforço necessário para o alcance do quorum qualificado previsto na Instrução CVM nº 472, de 2008. Por esse motivo, a Minuta propõe que, com relação a fundos com até 100 cotistas, continue a ser observado o quorum correspondente à metade, no mínimo, das cotas emitidas para deliberar sobre as matérias listadas no parágrafo único do art. 20 da instrução.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

No entanto, é em relação ao grupo dos fundos pulverizados que foram identificados os principais problemas para o alcance do quorum qualificado em assembleias. Para avaliar esses problemas e a adequação do quorum previsto na Instrução CVM nº 472, de 2008, a SIN coletou dados sobre a efetiva presença de cotistas em assembleias gerais² e realizou estudo acerca da representatividade, em número de cotistas, dos titulares de 50% das cotas de emissão de FII pulverizados, dimensionando o esforço dos administradores para a mobilização de tais cotistas.

Para a elaboração desse estudo, a SIN solicitou aos administradores de todos os fundos com mais de 500 cotistas, na data base de **setembro de 2013**, a relação de cotistas e respectivas participações no total de cotas emitidas, tendo recebido informações relativas a 70 fundos. Com base nesses dados, a SIN analisou o grau de concentração da titularidade de cotas em cada fundo³, dispondo os cotistas em ordem decrescente de acordo com suas respectivas participações no patrimônio do FII.

A análise dos dados partiu da premissa de que, quanto maior a participação do cotista, maior seria o seu interesse em participar das deliberações do fundo e, seguindo a ordem decrescente dessa participação, deveria ser analisado o número de cotistas necessário para que se alcançasse o quorum qualificado previsto na Instrução CVM nº 472, de 2008 ou outros avaliados a título de exemplo pela SIN.

Na Tabela 1 abaixo, encontra-se o resultado obtido pelo estudo acima mencionado⁴, dispondo os fundos com base em ordem decrescente do número total de cotistas e indicando o número de cotistas necessários para o alcance de cada um dos quoruns propostos nesse estudo. Como exemplo, o fundo nº 1, necessitaria do voto dos 20 maiores cotistas para atingir o quorum de 25% das cotas emitidas.

Tabela 1

Fundo nº	Quorum que se pretende atingir													Nº de cotistas necessários para atingir tal quorum
	1%	2%	3%	4%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	33%	40%	50%	
1	1	1	1	1	1	2	6	12	20	39	59	126	329	
2	1	1	1	1	1	2	4	8	15	27	39	87	256	
3	3	6	12	21	31	96	190	310	462	647	793	1121	1765	
4	1	1	1	1	1	2	5	10	25	54	83	170	391	
5	1	1	2	2	3	10	25	52	88	135	172	270	491	

² A SIN analisou o percentual de cotistas presentes nas duas últimas assembleias gerais em uma amostra de 17 fundos com mais de 500 cotistas, contemplando 12 administradores diferentes. Com base nos dados obtidos até 31.3.2014, a média de participação correspondeu a 10 cotistas por fundo, representando em média 3,4% do patrimônio líquido do fundo.

³ Conforme apurado nesse estudo, a indústria de FII, apesar de ser em grande parte pulverizada, possui fundos bastante concentrados. Em setembro de 2013 a indústria possuía cerca de 230.000 cotistas, sendo que 1/3 das cotas estavam concentradas em 3.298 cotistas, ou seja, 1,4% do total.

⁴ Para fins da divulgação desse estudo, foram omitidos tanto a denominação quanto o número de cotistas de cada um dos fundos analisados.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

6	1	1	1	1	1	2	5	15	35	67	94	160	302
7	1	1	1	1	1	1	2	3	6	22	39	101	268
8	1	1	1	1	1	2	3	5	7	9	12	18	34
9	2	3	5	6	7	19	39	64	94	132	162	225	353
10	1	1	1	1	1	3	5	13	28	48	67	117	227
11	1	1	1	1	1	4	11	21	36	59	81	141	281
12	1	1	1	1	1	1	1	2	9	25	41	84	186
13	1	1	1	1	2	4	8	16	26	45	63	112	223
14	1	1	1	1	2	3	5	8	14	21	27	48	103
15	1	1	1	1	1	2	2	3	5	8	10	21	62
16	1	1	2	2	3	6	12	21	34	54	69	111	200
17	1	1	1	1	1	1	1	2	2	6	11	24	62
18	2	2	2	2	2	4	8	14	23	35	45	72	137
19	1	1	1	1	1	1	5	16	32	51	68	105	176
20	1	1	1	1	1	1	2	3	5	17	29	70	166
21	1	2	2	3	3	8	16	29	44	67	86	124	200
22	1	1	1	1	1	2	5	10	15	24	31	51	95
23	1	1	1	1	1	1	3	9	18	29	38	61	111
24	1	1	1	1	1	2	4	8	14	21	29	52	108
25	1	1	1	1	1	2	2	3	6	13	19	37	84
26	1	1	1	1	1	1	3	6	11	20	28	51	104
27	1	1	1	1	1	5	12	22	36	55	70	109	188
28	1	1	1	1	1	2	2	3	4	8	13	28	69
29	1	1	1	1	1	2	2	3	3	4	5	11	37
30	1	1	2	2	2	5	9	15	21	29	35	49	81
31	1	1	2	2	3	9	17	25	39	55	68	101	167
32	1	1	1	1	1	2	3	9	15	25	34	56	101
33	1	1	1	1	1	2	2	3	4	6	9	16	30
34	1	1	1	1	1	1	2	4	6	8	10	17	40
35	1	1	1	2	2	6	12	22	34	48	60	88	149
36	1	1	1	1	1	4	9	18	31	50	62	94	157
37	1	1	1	1	1	2	2	3	5	7	9	16	35
38	1	1	1	2	2	6	12	21	33	49	61	95	162
39	1	1	1	2	2	5	8	13	22	32	40	63	108
40	1	1	1	2	2	7	16	29	42	60	74	105	166
41	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
42	1	1	1	1	1	2	3	5	7	11	13	21	46
43	1	1	1	2	2	5	10	15	21	29	36	50	86
44	1	1	1	1	1	2	4	7	12	19	24	40	73
45	1	2	3	4	5	13	27	45	67	92	111	158	240
46	1	1	1	1	1	1	2	3	5	8	11	24	59



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

47	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	5	10	29
48	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	4
49	1	1	1	1	1	1	2	2	3	4	5	7	24	
50	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
51	1	1	1	1	1	3	5	7	10	15	19	29	50	
52	1	1	1	1	1	3	9	19	30	42	52	76	126	
53	1	1	1	1	2	3	6	12	19	28	35	53	91	
54	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	4	8	
55	1	1	1	1	1	2	4	7	10	14	17	27	51	
56	1	1	1	1	1	2	3	4	6	9	11	16	25	
57	1	1	1	2	2	3	5	8	11	16	19	28	48	
58	1	1	1	1	1	1	2	3	5	8	10	18	35	
59	1	1	2	2	3	6	12	18	26	36	43	60	96	
60	1	1	1	1	1	2	3	5	6	8	9	15	30	
61	1	1	1	1	2	3	5	9	13	18	23	33	54	
62	1	1	1	1	1	1	1	1	3	5	10	26	57	
63	1	1	2	2	3	6	11	17	23	32	38	54	84	
64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
65	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	4	
66	1	1	1	1	1	1	1	1	2	4	6	10	20	
67	1	1	1	1	1	2	3	5	8	11	13	20	36	
68	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
69	1	1	1	1	1	3	6	11	16	23	28	39	61	
70	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	4	8	

A partir desses dados, foram obtidos o número mínimo, médio e máximo de cotistas necessários ao alcance dos quoruns analisados, os quais se encontram refletidos na **Tabela 2** abaixo.

Tabela 2

Nº de cotistas	Quorum que se pretende atingir													
	1%	2%	3%	4%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	33%	40%	50%	
Média	1,1	1,1	1,4	1,6	1,9	4,5	8,8	15,3	24,1	36,5	47,1	74,8	137,9	
Mínimo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Máximo	3	6	12	21	31	96	190	310	462	647	793	1121	1765	

Com base nesse estudo e ressaltando tanto a utilidade quanto o ônus da imposição de quoruns qualificados, a Minuta propõe que, para os fundos que apresentem mais de 100 cotistas, seja considerado o quorum de 25% do total de cotas emitidas para a deliberação sobre as matérias listadas no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Assim, ao mesmo tempo em que serão resguardadas



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

as matérias que, por sua natureza, devem estar sujeitas a um regime mais rígido de deliberação, é proposto um parâmetro factível para a adoção desse regime na prática.

A flexibilização do quorum qualificado aplicável à tomada de decisões em assembleias gerais de FII corresponde a uma iniciativa da CVM para adequar o referido quorum à realidade da indústria e, assim, não impor um ônus e esforço excessivos aos administradores de fundos pulverizados. Isso não significa, contudo, que não deverão ser despendidos esforços para facilitar a participação dos cotistas em assembleias gerais, por exemplo, por meio da adoção do mecanismo de consulta formal, realização de pedidos públicos de procuração e realização de assembleias à distância ou que utilizem meios eletrônicos de votação⁵.

3.3. Conflitos de Interesses

Nos termos do art. 12, VII da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, é vedado ao administrador *“realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora, ou entre o fundo e o empreendedor”*.

Em 2008, quando da edição da Instrução CVM nº 472, a CVM reproduziu a referida vedação, mas permitiu que operações em situação de conflito de interesses entre fundo e administrador ou empreendedor pudessem ser realizadas mediante aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, observando-se quorum qualificado para deliberação, uma vez que os cotistas não estão em situação de conflito para aprovar essas operações.

A Minuta propõe a extensão das mesmas regras aplicáveis às situações de conflito de interesses entre o fundo e o administrador ou empreendedor à aprovação de atos que caracterizem conflitos de interesses entre o fundo e o gestor ou entre o fundo e cotistas que detenham mais de 10% do patrimônio do fundo (art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008). Dessa forma, busca-se assegurar que situações de conflito entre o fundo e um de seus principais prestadores de serviço ou entre o fundo e cotistas relevantes sejam devidamente divulgadas, bem como submetidas a um regime mais rígido de aprovação.

Ao exemplificar as situações que caracterizam conflito de interesses, a Minuta excepciona a contratação de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para a prestação do serviço de distribuição em ofertas públicas (art. 34, §1º, IV da Instrução CVM nº 472, de 2008). Essa alteração é motivada pelo

⁵ Com base nos dados obtidos pela SIN (vide nota 2 acima), verificou-se que os administradores de FII não realizam esforços adicionais para aumentar a representatividade nas assembleias. Todas as 32 assembleias analisadas foram realizadas com deliberação presencial, o que reduz sensivelmente a participação de parcela significativa dos cotistas, principalmente em fundos altamente pulverizados. O uso do instituto da “Consulta Formal”, conforme definido no art. 21, da Instrução CVM nº 472, de 2008, é a exceção.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

fato de que os custos decorrentes da prestação desse serviço não são arcados diretamente pelo fundo, mas são considerados como custos da oferta, pagos pelos participantes desta última e devidamente divulgados como tais. Consequentemente, foi ajustado também o art. 47, IV, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de forma a excluir a possibilidade de os gastos com a distribuição de cotas serem considerados encargos do fundo.

3.4. Representante dos Cotistas

A Minuta propõe o esclarecimento de regras relacionadas à eleição, atividades e responsabilidades do representante de cotistas eleito para fiscalizar os empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Em primeiro lugar, a Minuta atribui o direito de eleger um representante a: i) cotistas que representem, no mínimo, 1% do total de cotas emitidas, no caso de fundos com mais de 100 cotistas; e ii) cotistas que representem, no mínimo, 5% do total de cotas emitidas, no caso de fundos com até 100 cotistas.

A atribuição desse direito tem como premissa o fato de que a eleição de um representante permite a fiscalização e monitoramento do administrador pelos cotistas e, indiretamente, o alinhamento de interesses entre eles.

A diferenciação entre os percentuais aplicáveis a fundos concentrados ou pulverizados teve como base o estudo desenvolvido pela SIN – e descrito no item 3.2.3 acima – com relação à realidade bastante diversa em que estes fundos estão inseridos. Da mesma forma, a fixação de cada um dos percentuais também tomou como base os dados apurados pela SIN com relação à dispersão das cotas na indústria brasileira de FII.

A atribuição desse direito, porém, foi prevista pela Minuta tendo como contrapartida a ampliação dos requisitos a serem observados pelos candidatos a representante de cotistas, bem como pela descrição mais precisa de suas competências e responsabilidades.

Além dos requisitos já exigidos para o exercício da função de representante de cotistas, o candidato deve apresentar também reputação ilibada. Assim, em linha com os parâmetros já exigidos de administradores de companhias abertas, nos termos da Instrução CVM nº 367, de 2002, a Minuta passou a exigir que o representante de cotistas: i) não esteja impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; e ii) não tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM (art. 26, IV da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Para a efetiva demonstração de cumprimento dos requisitos exigidos, bem como a apresentação dos candidatos a representante, a Minuta propõe também a prévia divulgação de declaração e das informações indicadas no item 12 do Anexo 39-V sempre que for proposta a eleição de representante de cotistas na ordem do dia de uma assembleia geral.

Analisando as semelhanças entre a atuação do representante de cotistas e do conselho fiscal de companhias abertas que, inclusive, inspirou a criação do primeiro, a Minuta apresenta uma lista **exaustiva** de competências do representante de cotistas (art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008).

A Minuta prevê, ainda, a necessidade de o representante se reportar à totalidade dos cotistas, seja por meio da divulgação de relatório anual, seja pela presença em assembleias gerais para prestação de quaisquer esclarecimentos solicitados pelos cotistas (art. 26-A, VI e art. 26-B da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Anualmente, até 15 dias após a divulgação do formulário constante do Anexo 39-V pelo administrador, o representante de cotistas deverá entregar ao administrador o seu relatório para que seja disponibilizado junto às informações pertinentes à assembleia geral ordinária do fundo. Nesse relatório, deverão ser descritas as atividades desempenhadas pelo representante no exercício findo, os custos por ele incorridos, a quantidade de cotas por ele detidas e sua opinião sobre o informe anual do administrador (art. 26-A, VI da Instrução CVM nº 472, de 2008).

A Minuta esclarece também que o representante de cotistas tem os mesmos deveres do administrador relacionados no art. 33 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e que deve exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo (art. 26-C da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Por fim, com o intuito de viabilizar a remuneração do representante de cotistas, de forma condizente com suas responsabilidades perante todos os cotistas e perante a CVM, a Minuta sugere que tal remuneração seja aprovada na assembleia geral que o elege e seja considerada como um encargo do FII (art. 18, IX e art. 47, VIII da Instrução CVM nº 472, de 2008).



3.5. Remuneração do Administrador

A Minuta propõe o estabelecimento de critérios para a fixação da remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos que não sejam destinados exclusivamente a investidores qualificados e que tenham suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado (art. 36, §1º da Instrução CVM nº 472, de 2008). Por meio da fixação desses parâmetros, a Minuta busca alinhar os interesses do administrador aos do fundo, atrelando a remuneração ao valor do patrimônio líquido e determinando que, sempre que possível, este seja apurado a valor de mercado.

A remuneração deverá 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 as referidas cotas tenham integrado, nesse período, índice de mercado; ou ii) contábil, nos demais casos. Com isso, a remuneração do administrador de fundos de varejo listados em bolsa passa a depender do valor das cotas no mercado secundário, alinhando os interesses dos administradores e cotistas.

4. Demais alterações

4.1. Constituição e Funcionamento do FII

A Minuta propõe a unificação dos procedimentos de registro de constituição e funcionamento do FII (art. 4º da Instrução CVM nº 472, de 2008), em linha com a prática já adotada para outros fundos estruturados, como é o caso dos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, regulados pela Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, e dos Fundos de Investimento em Participações – FIP, regulados pela Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003.

Essa proposta visa simplificar o procedimento de registro dos fundos, sem, no entanto, ocasionar quaisquer prejuízos à prestação de informações por parte dos administradores e análise dos pedidos pela CVM.

Com essa alteração, parte das informações antes solicitadas para o deferimento do registro de funcionamento (a saber, o comprovante de inscrição do FII no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ) será exigida para análise do pedido unificado de constituição e funcionamento, enquanto outra parte – relacionada à comprovação da conclusão da oferta pública de distribuição de cotas do FII - será substituída pela obrigação do administrador de, no prazo de 10 dias a contar da respectiva ocorrência,



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo (art. 4º, VI e parágrafo único da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Adicionalmente, é proposta a extensão do prazo de análise do pedido de registro de 5 para 10 dias úteis a contar da data de protocolo dos documentos exigidos pela Autarquia, prazo mais factível e condizente com o tempo julgado como razoável pela CVM para a efetiva análise dos pedidos.

4.2. Registro da oferta pública de distribuição de cotas

A Minuta busca deixar mais claras as hipóteses em que a análise inicial dos pedidos de registro das ofertas será realizada, pela CVM, em prazo inferior àquele previsto no art. 8º da Instrução CVM nº 400, de 2003⁶ (art. 10, §§2º e 3º da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Seguindo o entendimento já adotado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, o pressuposto para a redução do prazo de análise dos pedidos de registro é que já tenha sido previamente realizada uma oferta pública de distribuição de cotas do mesmo fundo, a qual deve ter sido submetida a registro na CVM, seguindo o procedimento ordinário previsto na Instrução CVM nº 400, de 2003.

O pressuposto, portanto, é que as informações do fundo já tenham sido analisadas pela SRE e que os documentos pertinentes à nova oferta incorporem os comentários, críticas e correções formulados pela área técnica em relação à oferta anterior, permitindo uma análise mais célere por parte da CVM e direcionada às informações que sejam novas.

A Minuta incorpora esse entendimento. No entanto, ainda que o fundo já tenha realizado uma oferta registrada na CVM, mas tenha ocorrido desde então qualquer mudança relevante na política de investimento do fundo ou alteração de seu público alvo, ensejando a necessidade de análise apurada, o fundo deixaria de fazer jus ao rito mais célere.

4.3. Aprovação de nova emissão de cotas pelo administrador

A Minuta sugere a possibilidade de, mediante expressa autorização em regulamento, ser atribuída ao administrador do FII a competência para aprovar uma nova emissão de cotas pelo fundo,

⁶ Art. 8º A CVM terá 20 (vinte) dias úteis, contados do protocolo, para se manifestar sobre o pedido de registro acompanhado de todos os documentos e informações que devem instruí-lo, que será automaticamente obtido se não houver manifestação da CVM neste prazo.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

flexibilizando, portanto, o rol de competências exclusivas da assembleia geral de cotistas (art. 15, VIII, art. 18, IV e art. 30, VIII da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Por meio da atribuição dessa faculdade, a Minuta busca conferir maior agilidade aos administradores para, diante de uma janela de oportunidade no mercado, aprovar de forma célere uma nova distribuição de cotas. Essa aprovação deverá, contudo, obedecer aos requisitos previstos no regulamento do fundo. A Minuta exige que no regulamento conste o número total máximo de cotas a serem emitidas, de forma similar ao capital autorizado das companhias, sem prejuízo de serem previstos outros requisitos, por exemplo, em relação à fixação do valor da cota (art. 15, §1º da Instrução CVM nº 472, de 2008).

Ademais, a Minuta prevê a possibilidade de, conforme autorização no regulamento, ser afastado o direito de preferência dos antigos cotistas no âmbito da oferta aprovada pelo administrador caso esta seja registrada na CVM (art. 15, §1º da Instrução CVM nº 472, de 2008). Nesse sentido, a exclusão do direito de preferência pode ser autorizada somente na medida em que, sendo assegurada a possibilidade de qualquer investidor adquirir cotas e manter sua posição ao participar da oferta, o referido direito deixe de configurar uma efetiva proteção aos cotistas.

5. Encaminhamento de sugestões e comentários

As sugestões e comentários deverão ser encaminhados, por escrito, até o dia 3 de novembro de 2014 à Superintendência de Desenvolvimento de Mercado, preferencialmente pelo endereço eletrônico audpublica0714@cvm.gov.br ou para a Rua Sete de Setembro, 111, 23º andar, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20050-901.

Após o envio dos comentários ao endereço eletrônico especificado acima, o participante receberá uma mensagem de confirmação gerada automaticamente pelo sistema.

Os participantes da audiência pública deverão encaminhar as suas sugestões e comentários acompanhados de argumentos e fundamentações, sendo mais bem aproveitados se:

- a) indicarem o dispositivo específico a que se referem;
- b) forem claros e objetivos, sem prejuízo da lógica de raciocínio;
- c) forem apresentadas sugestões de alternativas a serem consideradas; e



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

d) forem apresentados dados numéricos, se aplicável.

As menções a outras normas, nacionais ou internacionais, devem identificar número da regra e do dispositivo correspondente.

As sugestões e comentários que não estejam acompanhadas de seus fundamentos ou que claramente não tenham relação com o objeto proposto não serão considerados nesta audiência.

As sugestões e comentários recebidos pela CVM serão considerados públicos e disponibilizados na íntegra, após o término do prazo da audiência pública, na página da CVM na rede mundial de computadores.

A Minuta está disponível para os interessados na página da CVM na rede mundial de computadores (www.cvm.gov.br), podendo também ser obtida nos seguintes endereços:

Centro de Consultas da Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar
Rio de Janeiro – RJ

Centro de Consultas da Comissão de Valores Mobiliários em São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar
São Paulo – SP

Superintendência Regional de Brasília
SCN, Qd. 2, Bloco A, 4º andar – Sala 404, Edifício Corporate Financial Center
Brasília – DF

Rio de Janeiro, 4 de agosto de 2014.

Original assinado por
FLÁVIA MOUTA FERNANDES
Superintendente de Desenvolvimento de Mercado

Original assinado por
LEONARDO P. GOMES PEREIRA
Presidente



INSTRUÇÃO CVM Nº [●], DE [●] DE [●] DE 2014

Altera dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em [●] de [●] de 2014, com fundamento no disposto nos arts. 8º, inciso I, e 19, § 5º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e no art. 4º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, **APROVOU** a seguinte Instrução:

Art. 1º Os arts. 2º, 4º, 6º, 10, 12, 15, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 51, 55, 57, 59 e 64 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

.....

§ 2º A denominação do fundo deve incluir a designação “fundo de investimento imobiliário.” (NR)

“Art. 4º O administrador deverá solicitar à CVM autorização para constituição e funcionamento do fundo, a qual será concedida, automaticamente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos seguintes documentos e informações:

I – REVOGADO

.....

IV – indicação do nome do auditor independente e dos demais prestadores de serviço contratados pelo administrador do fundo;

V – indicação do diretor do administrador responsável pela administração do fundo; e

VI – comprovante de sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

Parágrafo único. O administrador deve informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.” (NR)

“Art. 6º

.....

§ 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.” (NR)

“Art. 10.

§ 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.” (NR)

“Art. 12. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12, e aprovado pela assembleia de cotistas.

.....



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§ 2º A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se o art. 24 desta Instrução e, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

.....

§ 4º As avaliações realizadas nos termos do Anexo 12 para fins deste artigo 12 ou do artigo 45, § 4º, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.” (NR)

“Art. 15.

.....

II –

a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;

.....

c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;

d) a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;

e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e

f) localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados.

.....



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas, direito de preferência dos cotistas à subscrição de novas emissões e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;

.....

XI – REVOGADO

.....

XIV – critérios para a remuneração do administrador;

XV – REVOGADO

XVI – REVOGADO

.....

XXI – REVOGADO

.....

XXIV – regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;

XXV – a contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e

XXVI – número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano.

§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.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§2º Observado o disposto no art. 33, §1º, IV desta Instrução, o regulamento não pode conter disposições que:

I – limitem o número de votos por cotista em percentuais inferiores a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas; e

II – estabeleçam diferentes limites de exercício do direito de voto para diferentes cotistas.” (NR)

“Art. 16. Às alterações do regulamento do FII aplica-se, no que couber, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.” (NR)

“Art. 18.

.....

IV – emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador conforme o inciso VIII do art. 15 desta Instrução;

.....

IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 e fixação de sua remuneração, se houver;

X – REVOGADO

XI – prorrogação do prazo de duração do FII; e

XII – a alteração da política de investimento e do objeto descrito no regulamento.” (NR)

“Art. 19.

.....



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§ 2º A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.

§ 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 assembleias 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.” (NR)

“Art. 20.

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)

“Art. 21. O regulamento poderá dispor sobre a possibilidade de as deliberações da assembleia serem adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no art. 19, no art. 19-A e nos incisos I e II do art. 41 desta Instrução.

.....” (NR)

“Art. 23.

.....



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§ 1º É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas do FII para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

§ 2º

I - entregar a lista de endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

.....

§ 3º A relação de endereços prevista no §1º deve listar todos os cotistas em ordem decrescente, conforme o respectivo número de cotas, sendo desnecessário identificar a participação de cada um.

§ 4º Nas hipóteses previstas no §2º, o administrador do fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 5º É vedado ao administrador do fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o §1º;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 4º.

§ 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.” (NR)

“Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

.....

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o cotista na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

§2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no §1º;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – se todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do art. 12 desta Instrução.” (NR)

“Art. 25. A assembleia 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



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

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.” (NR)

“Art. 26.

.....

II – não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.” (NR)

“Art. 29.

.....

§ 4º Os custos com a contratação de terceiros para o serviço mencionado no inciso V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III, IV e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.” (NR)

“Art. 30.

.....

VI – representar o fundo em juízo e fora dele;



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo; e

VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 desta Instrução.” (NR)

“Art. 31.

.....

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

.....” (NR)

“Art. 32.

.....

III –

.....

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31.

.....” (NR)

“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.

§ 1º



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador, do gestor, dos cotistas ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, o gestor, cotistas ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

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.

§ 2º

I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor ou dos cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, do gestor ou dos cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, do gestor ou dos cotistas, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

.....

§ 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador, ao gestor ou aos cotistas.

§ 4º REVOGADO

§ 5º As disposições previstas neste art. 34 serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.” (NR)



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

“Art. 35.

.....

IX – sem prejuízo do disposto no art. 34, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas mencionados no §4º do art. 34 ou entre o fundo e o empreendedor;

.....” (NR)

“Art. 36.

§ 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.

§2º A cobrança da parcela variável mencionada no **caput** (taxa de desempenho ou performance) deve atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.” (NR)

“Art. 39.

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

III – REVOGADO

IV– REVOGADO

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

.....

b) REVOGADO

.....

d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver; e

e) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.

VI – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

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.

.....

§ 2º REVOGADO” (NR)

“Art. 40. Com exceção das informações indicadas no inciso VII do artigo 39, a divulgação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 1º O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no **caput**, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§ 2º A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.” (NR)

“Art. 41.

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III – REVOGADO

IV – fatos relevantes; e

V – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, §4º desta Instrução.

§ 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV, qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas;

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

§ 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;



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

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;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; e

V – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do fundo.

§ 3º Cumpre ao administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.” (NR)

“Art. 42. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 1º O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no **caput**, enviar as informações referidas nesta Seção ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.” (NR)

“Art. 45.

.....

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



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

.....

VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública;

.....

§ 2º O administrador, em nome do FII, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

.....

§ 4º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12.

§ 5º Os FII que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras desequilíbrio e reenquadramento lá estabelecidas.

.....” (NR)

“Art. 47.

.....



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

IV – gastos com registro para negociação das cotas em mercado organizado de valores mobiliários;

.....

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 e nos incisos II, III e IV do art. 31;

.....

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso; e

XV – despesas com o registro de documentos em cartório.

.....” (NR)

“Art. 51. Após a partilha do ativo, o administrador deverá promover o cancelamento do registro do fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze dias):

a) o termo de encerramento firmado pelo administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o art. 50, acompanhada do parecer do auditor independente.

III – REVOGADO” (NR)

“Art. 55.

.....

IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da taxa de administração e de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.” (NR)

“Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos Reais).” (NR)

“Art. 59. Constitui infração grave para os efeitos do disposto no § 3º, do art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a violação dos arts. 10; 19, § 3º; 19-A; 23; 24; 29; 32 a 35; 37, § 1º; e 41.” (NR)

“Art. 64. Os administradores de fundos de investimento fechados regulados pelas regras gerais sobre fundos de investimento, fundos mútuos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios poderão convocar assembleias gerais dos fundos sob sua administração com a finalidade de promover sua transformação em fundos imobiliários.

.....” (NR)



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

Art. 2º A Instrução CVM nº 472, de 2008, passa a vigorar acrescida dos arts. 19-A, 26-A, 26-B, 26-C e 61-A, com a seguinte redação:

“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:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

§ 1º Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o **caput** incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “e”.

§2º Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o **caput** incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V.

§ 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)

“Art. 26-A. Compete aos representantes de cotistas:

I – fiscalizar os atos do administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

II – opinar sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 desta Instrução -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

III – denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;

IV – analisar, ao menos semestralmente, o balanço e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

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:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre o formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

§ 1º O administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, tão logo concluídas, cópias dos balancetes e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente e, quando houver, dos relatórios de execução de orçamentos.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

§ 2º Os representantes de cotistas podem solicitar ao administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.” (NR)

“Art. 26-B. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.” (NR)

“Art. 26-C. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do administrador de que trata o art. 33 desta Instrução.

Parágrafo único. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.” (NR)

“Art. 61-A. O administrador do fundo deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos por esta Instrução, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo.

Parágrafo único. O administrador do fundo deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.” (NR)

Art. 4º O Anexo I da Instrução CVM nº 472, de 2008, é renumerado como “Anexo 12” e passa a vigorar com a seguinte redação:

“ANEXO 12

I –



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados;

.....

II –

.....

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;

.....

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

.....” (NR)

Art. 5º Ficam acrescentados os anexos 39-I, 39-II e 39-V à Instrução CVM nº 472, de 2008, na forma dos anexos A, B e C desta Instrução, respectivamente.

Art. 6º O item 3.7 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

“3.7

3.7.1 Obrigatório nos casos indicados no art. 32 desta Instrução e em ofertas de distribuição de cotas de fundos de investimento imobiliário e facultativo nas demais hipóteses;

3.7.2

.....

3.7.2.3 retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração; e

3.7.3 No caso de ofertas públicas de distribuição de cotas de fundos de investimento imobiliário, o estudo de viabilidade deverá se referir à viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo, inclusive, o disposto no item 3.7.2.3 acima.” (NR)

Art. 7º Ficam revogados:



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

I – o inciso I do art. 4º, os arts. 5º e 14, os incisos XI, XV, XVI e XXI do art. 15, o inciso X do art. 18, o § 3º do art. 31-A, o § 4º do art. 34, os incisos III e IV, a alínea “b” do inciso V e o § 2º do art. 39, o inciso III do art. 41, o art. 43, o inciso III do art. 51 e os arts. 61 e 71 da Instrução CVM nº 472, de 2008; e

II – o Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.

Art. 8º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. Os fundos de investimento imobiliário que já tenham obtido registro de funcionamento de que trata o art. 8º, na data da publicação da presente Instrução, devem se adaptar ao disposto nesta Instrução:

I – até [●] de 2014; ou

II – imediatamente, caso realizem oferta pública de cotas registrada ou dispensada de registro na CVM.

Original assinado por
LEONARDO P. GOMES PEREIRA
Presidente



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

ANEXO A à Instrução CVM nº [●], de [●]

ANEXO 39-I

Informe Mensal

Nome do Fundo	CNPJ do Fundo
Nome do Administrador	CNPJ do Administrador
Competência	mm/aaaa
Número de cotistas	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 Mensal (5.1+5.2)	
5.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência ¹	
5.2	<i>Dividend Yield</i> do Mês 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	



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

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	



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

Demonstrações Mensal 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		



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	(-) 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 +C+ D	Resultado mensal líquido		

Distribuição do resultado financeiro mensal		Valor (R\$)
F = E	Resultado financeiro mensal líquido	
G	Valor a distribuir do resultado financeiro mensal	
H=G/ F	% do resultado mensal 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 Mês de Referência (%) = (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência) – 1.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

2. *Dividend Yield* do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês 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 mês.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

ANEXO B à Instrução CVM nº [●], de [●]

ANEXO 39-II
Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo	CNPJ do Fundo
Nome do Administrador	CNPJ do Administrador
Competência	t/aaaa

1.	Informações por tipo de ativo				
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis				
1.1.1	Terrenos				
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes ¹)	Área (m2)	% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)		
	Terreno 1				
	Terreno 2				
	Terreno N				
1.1.2	Imóveis				
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados				
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes ¹)	% de Vacância	% de Inadimplência	Relação de inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	%
1	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				
1.1.2.1.2	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)			
2	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				



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	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	
1.1.1.2.3	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	
1.1.1.2.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):	
1.1.1.2.5	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) 2:	
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais
	Imóvel 1	
	Imóvel 2	
	Imóvel N	
1.1.1.2.6	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis relevantes:	
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção	
1.1.2.2.2	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% de conclusão das obras (acumulado)
	% locado	Realizado (%)
		Previsto (%)
		Realizado (R\$)
		Previsto (R\$)
	Imóvel 1	
	Imóvel 2	
	Imóvel N	
1.1.2.2.3	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	
1.1.2.2.4	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:	
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados	
1.1.2.3.1	Relação de Imóveis para venda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características)	% do Imóvel em relação ao total investido (% em relação ao valor total de imóveis para venda acabados)



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	relevantes ¹⁾					
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
1.1.2.3. 2	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:					
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção					
1.1.2.4. 1	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes ¹⁾)	% vendido	% de conclusão das obras (acumulado)		Custos de construção (acumulado)	
			Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					
1.1.2.4. 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					
1.1.2.4. 3	Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:					
1.2	Ativos financeiros					
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário – FII					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor		
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor	
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
1.2.4	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Emissor	CNPJ	Quantidade	Valor		
	Emissor 1					
	Emissor 2					
	Emissor N					
1.2.5	Ações					



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	Companhia	CNPJ	Código da	Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.6	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII				
	Sociedade	CNPJ		Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.7	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII				
	Sociedade	CNPJ		Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.8	Fundo de Investimento em Ações (FIA)				
	Fundo	CNPJ		Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.9	Fundo de Investimento em Participações (FIP)				
	Fundo	CNPJ		Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)				
	Fundo	CNPJ		Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.11	Outras cotas de Fundos de Investimento				
	Fundo	CNPJ		Quantidade	Valor
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
2.	Aquisições e Alienações				
2.1	Terrenos				
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área – m2, entre outras características relevantes)			% do Terreno em relação ao total investido (R\$)	
	Terreno 1				
	Terreno 2				
	Terreno N				
2.1.2	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				



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

2.2	Imóveis			
2.2.1	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			
2.2.2	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			
3.	Outras Informações			
3.1	Rentabilidade Garantida			
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ³	% garantido relativo	Nome do Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Ativo 1			
	Ativo 2			
	Ativo N			
3.1.2	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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

ANEXO C à Instrução CVM nº [●], de [●]

ANEXO 39-V Informe Anual

Nome do Fundo	CNPJ do Fundo
Nome do Administrador	CNPJ do Administrador
Competência	mm/aaaa

1.	Investimentos do FII			
1.1	<i>Descrição dos negócios realizados no período</i>			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Ativo 1			
	Ativo 2			
	Ativo N			
2.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.2 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
3	Análise do administrador sobre:			
3.1	<i>Resultado do fundo no exercício findo</i>			
3.2	<i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</i>			
3.3	<i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</i>			
4.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
5.	Valor de Mercado dos ativos do FII	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período*	Data da última avaliação técnica efetuada	
	Ativo 1			
	Ativo 2			
	Ativo N			
5.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
6.	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:			
7.	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		



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	Causa da contingência:	
8.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:	
9.	Assembleia Geral	
9.1	Endereços (físico e eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	
9.2	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.	
9.3	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.	
9.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.	
10.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
10.1	Gestor:	
10.2	Custodiante:	
10.3	Auditor Independente:	
10.4	Formador de Mercado:	
10.5	Distribuidor de cotas:	
10.6	Consultor Especializado:	
10.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	
10.8	Outros prestadores de serviços:	
	<i>Prestador de serviços 1:</i>	
	<i>Prestador de serviços 2:</i>	
	<i>Prestador de serviços N:</i>	
11.	Remuneração do Administrador	
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:	
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
		% sobre o patrimônio a valor de mercado:
12.	Governança	
12.1	Representante(s) de cotistas	
	Nome:	
	Idade:	
	Profissão:	
	CPF/CNPJ:	
	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
	FII 1	
	FII 2	
	FII N	
	Demais fundos investidos	Quantidade de cotas detidas



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	Fundo 1					
	Fundo 2					
	Fundo N					
	Data da eleição em Assembleia Geral:					
	Término do Mandato:					
	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		
	Empresa 1					
	Empresa 2					
	Empresa N					
	Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		
	Fundo 1					
	Fundo 2					
	Fundo N					
	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					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:					
	Idade:					
	Profissão:					
	CPF:					
	Formação acadêmica:					
	Quantidade de cotas detidas do FII:					
	Outros FII investidos			Quantidade de cotas detidas		
	FII 1					
	FII 2					
	FII N					
	Demais fundos investidos			Quantidade de cotas detidas		
	Fundo 1					
	Fundo 2					
	Fundo N					
	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		
	Empresa 1					
	Empresa 2					
	Empresa N					
	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					
13.	Cotistas relevantes					
13.1	Quantidade de cotistas, segundo o percentual de cotas adquiridos					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

	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%					
13.2	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		
	Cotista 1					
	Cotista 2					
	Cotista N					
14.	Transações com partes relacionadas					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Ativo 1					
	Ativo 2					
	Ativo N					
15.	Mercados brasileiros nos quais as cotas emitidas são admitidas à negociação:					
16.	Política de divulgação de informações					
16.1	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.					
16.2	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					

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