



CVM Comissão de Valores Mobiliários

TEXTO INTEGRAL DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, COM AS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS PELAS INSTRUÇÕES CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, ~~E~~ 528/12 E ~~1~~/14.

Formatado: Justificado

Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Revoga as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, nº 389, de 3 de junho de 2003, nº 418, de 19 de abril de 2005 e nº 455, de 13 de junho de 2007. Acrescenta o Anexo III-B à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

A **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 2 de setembro de 2008, com fundamento 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:

CAPÍTULO I ÂMBITO E FINALIDADE

Art. 1º A presente Instrução dispõe sobre as normas gerais que regem a constituição, a administração, a oferta pública de distribuição de cotas, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”).

CAPÍTULO II CARACTERÍSTICAS E CONSTITUIÇÃO

Seção I Características

Art. 2º O FII é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

§ 1º O fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado e poderá ter prazo de duração indeterminado.

§ 2º A denominação do fundo deve incluir a designação “fundo de investimento imobiliário—~~FII~~”.

Seção II

Constituição e Funcionamento do FII

Art. 3º O fundo será constituído por deliberação de um administrador que preencha os requisitos estabelecidos nesta Instrução, a quem incumbe aprovar, no mesmo ato, o regulamento.

Art. 4º O administrador deverá solicitar à CVM autorização para constituição e funcionamento do fundo, a qual será concedida, automaticamente, no prazo de até 105 (~~cinco~~) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos seguintes documentos e informações:

~~I – pedido de registro na CVM de oferta pública de distribuição de cotas, nos termos do § 1º do art. 10, ou comunicação da dispensa automática deste registro;~~

II – ato de constituição e regulamento do fundo, elaborado de acordo com as disposições desta Instrução;

III – dados relativos ao registro do regulamento em cartório de títulos e documentos;

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

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

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas



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

Formatado: Justificado

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, seja a oferta pública de cotas registrada ou não perante a CVM.

Art. 5º O funcionamento do fundo depende de prévio registro, que será automaticamente concedido mediante comprovação, perante a CVM:

I – da subscrição da totalidade das cotas objeto do registro de distribuição ou da subscrição parcial de cotas, na hipótese prevista no art. 13, desde que alcançado o valor mínimo previsto em seu § 1º;

II – da publicação do anúncio de encerramento; e

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Parágrafo único. Caso o documento de que trata o inciso II esteja dispensado, o administrador do FII deve apresentar um resumo dos dados finais de colocação, elaborado nos termos do Anexo VII da Instrução CVM nº 400, de 2003.

Seção III

Cotas

Art. 6º As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.

§ 1º Cotas do FII somente podem ser negociadas em mercados regulamentados:

I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 2º Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo FII que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 1º, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

- **§§ 1º e 2º incluídos pela Instrução CVM nº 498, de 13 de junho de 2011**

§ 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.

Art. 7º A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro de "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 8º O titular de cotas do FII:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Art. 9º Não é permitido o resgate de cotas.

CAPÍTULO III

SUBSCRIÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

Seção I

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Cotas



Art. 10. A oferta pública de distribuição de cotas de FII depende de prévio registro na CVM e será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção.

§ 1º O pedido de registro ~~da primeira~~ oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V desta Instrução e nos anexos Anexo II e III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: Não Realce

§ 2º ~~O~~ 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 ~~subseqüentes~~ subsequentes será automaticamente concedido no prazo de ~~5 (cinco)~~ 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações ~~exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003~~ 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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Seção II

Integralização e Subscrição de Cotas

Art. 11. A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional admitindo-se, desde que prevista no regulamento do fundo, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

§ 1º A emissão de cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.

§ 2º As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do fundo.

§ 3º As importâncias recebidas nos termos do § 2º devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

§ 4º A integralização da cotas pode ser à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento.

§ 5º O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o administrador do fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no regulamento.

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 ~~assembléia~~ assembleia de cotistas, ~~caso o FII já esteja em funcionamento.~~

§ 1º O administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

§ 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, ~~e 115~~, §§ ~~1º e 2º~~ da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 3º O avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.



§ 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.

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

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

§ 2º Caso o valor mínimo referido no § 1º não seja alcançado, o administrador deverá, imediatamente:

I – fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do fundo; e

II – em se tratando de primeira distribuição de cotas do fundo, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso I deste § 2º.

§ 3º A CVM poderá determinar a liquidação do fundo caso o administrador descumpra o disposto no § 2º.

Seção III

Prospecto

~~Art. 14. O prospecto deverá ser elaborado em conformidade com o disposto no Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.~~

CAPÍTULO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

Seção I

Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

I – o objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;

II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:

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;

b) a especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;

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

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

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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

III – o prazo de duração do fundo;

IV – taxas de administração e desempenho, se for o caso;

V – taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;

VI – número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;

VII – possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;

VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas, ~~e o~~ 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;

IX – critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;

X – data de encerramento do exercício social;

~~XI – política de distribuição de rendimentos e resultados;~~

XII – qualificação do administrador;

XIII – obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;

XIV – critérios para a remuneração do administrador ~~e de terceiros que tenham sido contratados nos termos dos arts. 29 e 31;~~

~~XV – descrição pormenorizada das demais despesas e encargos do fundo;~~

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

~~XXVI – conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas aos cotistas;~~

XVII – modo de convocação, competência, **quorum** de instalação e de deliberação da assembléia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;

XVIII – modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;

XIX – percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias;

XX – prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;

~~XXI – endereços, físicos e eletrônicos, em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo;~~

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

XXII – descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;

~~XXIII – exercício do direito de voto em participações societárias do fundo; e~~

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

XXIII – exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;

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



- **Incisos XXIII e XXIV com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Formatado: Recuo: À esquerda: 1 cm, Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

- **Inciso XXV incluído Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Formatado: Recuo: Deslocamento: 1,27 cm, Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: Justificado, Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

§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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

§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

Formatado: Cor da fonte: Automática

II – estabeleçam diferentes limites de exercício do direito de voto para diferentes cotistas.

Formatado: Cor da fonte: Automática

Seção II Alteração do Regulamento

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 ~~na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.~~

Art. 17. A alteração do regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do fundo.

CAPÍTULO V ASSEMBLÉIA GERAL

Seção I Competência

Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador;

II – alteração do regulamento;

III – destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;

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;

V – fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;

VI – dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no regulamento;

VII – salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

~~VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo fundo;~~

Formatado: À esquerda, Espaçamento entre linhas: simples, Não ajustar espaço entre o texto latino e asiático, Não ajustar espaço entre o texto asiático e números



VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;

- **Inciso com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009**

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

~~X – aumento das despesas e encargos de que trata o art. 47; e~~

XI – prorrogação do prazo de duração do FII; e

XII – a alteração da política de investimento e do objeto descrito no regulamento.

Seção II Convocação e Instalação

Art. 19. Compete ao administrador convocar a assembléia geral.

§ 1º A assembléia geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento do fundo.

§ 2º A convocação e instalação da assembléia 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 na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409, de 2004.

~~§ 3º O administrador do fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.~~

Formatado: Normal, Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: Fonte: Times New Roman, Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática



§ 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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

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;

Formatado: Cor da fonte: Automática

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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

§ 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”.

Formatado: Não Realce

§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.

Formatado: Não Realce

Formatado: Cor da fonte: Automática

§ 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.

Seção III Deliberação

Art. 20. As deliberações da assembléia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo único. ~~Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, se maior quorum não for fixado no regulamento do Fundo, as~~ deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, ~~e~~ VIII e XII do art. 18, no §2º do art. 31-A e no art. 34: dependem da aprovação de cotistas que representem:

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Art. 21. O regulamento poderá dispor sobre a possibilidade de as deliberações da ~~assembléia~~ 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.

Parágrafo único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 22. Somente poderão votar na assembléia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembléia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo único. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no regulamento.

Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os cotistas.

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

§ 2º O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o § 1º pode:

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

II - mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

~~§ 3º O cotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º deverá informar o administrador do fundo do teor de sua proposta.~~

~~§ 4º O administrador do fundo pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o § 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do § 2º, inciso I, caso existam.~~

~~§ 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.~~

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas, Sem controle de linhas órfãs/viúvas

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas



§ 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.

§5 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.

§ 56º _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.

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

§1º _Não podem votar nas ~~assembléias~~ assembleias gerais do fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

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

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas



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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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

I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos ~~incisos I a IV §1º;~~ ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria ~~assembléia~~ assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à ~~assembléia~~ 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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

Seção IV Representante dos Cotistas

Art. 25. A assembléia geral dos cotistas pode ~~eleger nomear~~ 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:

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Não Realce

Formatado: Cor da fonte: Automática

I - 1% (um por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas;
ou

Formatado: Cor da fonte: Automática



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

Formatado: Cor da fonte: Automática

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

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

Art. 26. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

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; e

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;

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

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

Formatado: Cor da fonte: Automática

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

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;

Formatado: Cor da fonte: Automática



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;

Formatado: Não Realce

Formatado: Cor da fonte: Automática

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

Formatado: Recuo: Primeira linha: 1 cm, Sem marcadores ou numeração

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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

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.

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



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

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

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

Formatado: Cor da fonte: Automática

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

Formatado: Cor da fonte: Automática

CAPÍTULO VI ADMINISTRAÇÃO

Seção I Disposições Gerais

Art. 27. A administração do fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do fundo, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do fundo.

Art. 28. A administração do fundo compete, exclusivamente, a bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedades corretoras ou sociedades distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e companhias hipotecárias.

§ 1º Caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 2º A administração do fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário do administrador, especialmente indicado para esse fim.

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

I – manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II – atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III – escrituração de cotas;

IV – custódia de ativos financeiros;

V – auditoria independente; e

VI – gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

§ 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o administrador poderá, em nome do fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembléia geral ou desde que previsto no regulamento.

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do fundo compete exclusivamente ao administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do fundo.

§ 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de

valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

Art. 30. Compete ao administrador, observado o disposto no regulamento:

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do fundo;

II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III – abrir e movimentar contas bancárias;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo;

V – transigir;

VI – representar o fundo em juízo e fora dele; e

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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Art. 31. O administrador poderá contratar, em nome do fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;



~~II — consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e~~

~~III — empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.~~

II – consultoria especializada, envolvendo-aque objetivo 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 para integrarem integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e

- **Incisos II e III com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

IV – formador de mercado para as cotas do fundo.

- **Incisos IV incluído pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

~~Parágrafo único. — Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.~~

Parágrafo único. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

- **Parágrafo único com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Art. 31-A O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

§ 1º É vedado ao administrador e ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo.

§ 2º A contratação de partes relacionadas ao administrador e ao gestor do fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 34.

~~§ 3º A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante nos termos do art. 41.~~

- **Artigo 31-A incluído pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Seção II Obrigações do Administrador

Art. 32. O administrador do fundo deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

II – providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III – manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do fundo; e

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.

IV – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do fundo;

V – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao fundo;

VI – custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo fundo;

VII – manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do fundo;

VIII – no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII desta Instrução e no regulamento do fundo;

X – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo fundo;

XI – observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembléia geral; e

XII – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I – estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do fundo; e

III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Art. 33. O administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

§ 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 2º O administrador e o gestor devem transferir ao fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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 assembléia ~~assembleia~~ geral de cotistas.

§ 1º As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

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 ~~ele~~ 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 ~~ele~~ eles ligadas;

Formatado: Não Realce

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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 Consideram-se pessoas ligadas:

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

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 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 As demais operações entre o fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o fundo contrataria com terceiros.~~

§ 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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Seção III

Vedações ao Administrador

Art. 35. É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo;

V – aplicar no exterior recursos captados no País;

VI – aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio fundo;

VII – vender à prestação as cotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

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;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Instrução;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do fundo.

§ 2º O fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Seção IV

Remuneração do Administrador

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

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

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Não Realce

Formatado: Cor da fonte: Automática



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

Formatado: Não Realce

II – contábil, nos demais casos.

Formatado: Cor da fonte: Automática

§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.

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

Seção V

Substituição do Administrador

Art. 37. O administrador do fundo deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembléia geral.

§ 1º Na hipótese de renúncia, o administrador fica obrigado a:

I - convocar imediatamente a assembléia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo administrador, ainda que após sua renúncia; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembléia geral, caso o administrador não convoque a assembléia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do fundo.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembléia geral deliberar a liquidação do fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembléia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do fundo.

§ 6º Se a assembléia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

§ 7º Nas hipóteses referidas nos incisos do **caput**, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

Art. 38. Caso o administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo.

CAPÍTULO VII

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES



Seção I Informações Periódicas

Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

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

~~a) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e~~

~~b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;~~

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, ~~o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;~~

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

~~III – até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;~~

~~IV – até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:~~

~~a) o balancete semestral;~~

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e~~

~~a) demonstração dos fluxos de caixa do período;~~

Formatado: Normal, Justificado

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e~~



- *Alíneas “a” e “b” com redação dada pela Instrução CVM nº 517, de 29 de dezembro de 2011.*

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

a) as demonstrações financeiras;

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e~~

c) o parecer do auditor independente;

~~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~~ ~~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.~~

§ 1º O administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

~~§ 2º Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:~~

~~I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;~~

~~II – programa de investimentos para o semestre seguinte;~~

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Fonte: 11,5 pt

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: À esquerda, Recuo: Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: simples



~~III— informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:~~

~~a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;~~

~~b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e~~

~~c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;~~

~~IV— relação das obrigações contraídas no período;~~

~~V— rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;~~

~~VI— o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e~~

~~VII— a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.~~

Art. 40. Com exceção das informações indicadas no inciso VII do artigo 39, a divulgação~~publicação~~ 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 Parágrafo único.—O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação~~publicação~~ 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.

§ 2º Art. 61.— A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção~~Instrução, relativas à distribuição de cotas, assim como as demais informações requeridas pela CVM, periódicas ou eventuais, 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.~~

Seção II Informações Eventuais

Formatado: À esquerda, Recuo: Primeira linha: 0 cm

Formatado: À esquerda, Recuo: Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: simples

Formatado: À esquerda, Recuo: Primeira linha: 0 cm

Formatado: À esquerda, Recuo: Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: simples

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas



Art. 41. O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o fundo:

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

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

~~III – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 2003; e~~

IV – fatos relevantes; e

~~VI – 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 A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do fundo, sendo vedado ao administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do fundo.~~

~~§ 2º Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista.~~

~~§ 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.~~

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas



§ 2º São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

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

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

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.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

Art. 42. A ~~divulgação~~~~publicação~~ 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 Parágrafo único.~~—O administrador deverá, ainda, simultaneamente à ~~divulgação~~~~publicação~~ 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.

Seção III

Informações Periódicas ou Eventuais Enviadas aos Cotistas

~~Art. 43. O administrador deverá enviar a cada cotista:~~

~~I — no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembléia geral;~~

~~II — semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º, acompanhado do valor do patrimônio do fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e~~

~~III — anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.~~

Seção IV

Demonstrações Financeiras

Art. 44. O exercício do fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

§ 1º A data do encerramento do exercício do fundo deve ser 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

§ 2º As demonstrações financeiras do fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

§ 3º As demonstrações financeiras do fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do fundo.

§ 4º O fundo deve ter escrituração contábil destacada da de seu administrador.

CAPÍTULO VIII

PATRIMÔNIO

Seção I

Patrimônio

Art. 45. A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II – ~~desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM,~~ ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI – cotas de outros FII;

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 ~~sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM~~ estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública;

VIII – letras hipotecárias; e

IX – letras de crédito imobiliário.

§ 1º Quando o investimento do FII se der em projetos de construção, caberá ao administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 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.

§ 3º Os bens e direitos integrantes da carteira do FII, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I – não poderão integrar o ativo do administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II – não comporão a lista de bens e direitos do administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III – não poderão ser dados em garantia de débito de operação do administrador.

§ 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, na Instrução CVM nº 409, de 2004](#) e a seus administradores serão aplicáveis as regras desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

§ 6º Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do **caput**.

Art. 46. Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do FII que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

I - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo e desde que previsto na política de investimento do FII.

Parágrafo único. O FII pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO IX ENCARGOS DO FUNDO

Art. 47. Constituem encargos do fundo:

I – taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (*performance*);

II – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;



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;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

IV – gastos ~~da distribuição primária de cotas, bem como~~ com seu registro para negociação das cotas em mercado organizado de valores mobiliários;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

~~VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31;~~

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

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

- Inciso VIII com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembléia-geral;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito



XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do fundo;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, ~~nos termos desta Instrução;~~

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo, ~~desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela assembleia geral;~~ e

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

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

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

~~XV – despesas com o registro de documentos em cartório.~~

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

§ 1º Quaisquer despesas não expressamente previstas nesta Instrução como encargos do fundo devem correr por conta do administrador.

§ 2º O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em regulamento, correrá às expensas do administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO X

TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Art. 48. As demonstrações financeiras de cada um dos fundos objeto de cisão, incorporação, fusão ou transformação, levantadas na data da operação, devem ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito



§ 1º O parâmetro utilizado para as conversões dos valores das cotas dos fundos nos casos de incorporação, fusão ou cisão, bem como o valor das cotas dos fundos resultantes de tais operações devem constar de nota explicativa.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

§ 2º Os imóveis dos fundos de investimento objeto de fusão, incorporação ou cisão deverão ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Art. 49. Nas operações de que trata este Capítulo caberá ao administrador:

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

I – demonstrar a compatibilidade do fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

II – indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada fundo;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

III – descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes dos fundos que resultarem das operações; e

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

IV – identificar as alterações, no prospecto e no regulamento do fundo, que resultarem da operação.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

CAPÍTULO XI

LIQUIDAÇÃO

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Art. 50. Nas hipóteses de liquidação do fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do fundo.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito



Art. 51. Após a partilha do ativo, o administrador deverá promover o cancelamento do registro do fundo, mediante o encaminhamento à CVM, ~~no prazo de 15 (quinze) dias,~~ da seguinte documentação:

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

~~I – no prazo de 15 (quinze dias):~~

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

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

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

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

Formatado: Recuo: Primeira linha: 1
cm, Sem marcadores ou numeração

Formatado: Recuo: À esquerda: 1
cm, Sem marcadores ou numeração

~~II – a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o ~~caput~~,
acompanhada do parecer do auditor independente; e~~

Formatado: Espaçamento entre
linhas: 1,5 linhas

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; ~~e.~~

- **Inciso com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009**

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

~~III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.~~

Formatado: Recuo: Deslocamento:
1,27 cm, Espaçamento entre linhas:
1,5 linhas

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Art. 52. O regulamento e prospecto deverão descrever detalhadamente as condições e circunstâncias em que será admitida a liquidação antecipada do fundo, com menção expressa ao prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto da liquidação.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

CAPÍTULO XII

FII PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

Art. 53. Pode ser constituído FII destinado exclusivamente a investidores qualificados.

Art. 54. Para efeito do disposto no art. 53, adota-se a definição de investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 409, de 2004.

§ 1º A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada:

I – no ato da subscrição pelo administrador; e

II – na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

§ 2º A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do cotista do fundo.

§ 3º Serão considerados investidores qualificados, sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados, nos termos do **caput**.

Art. 55. O fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, desde que previsto em seu regulamento, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

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; e

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

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

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

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.

Art. 56. O regulamento do fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados deve ser explícito no que se refere à exclusiva participação desse tipo de investidores].

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R\$ 2500,00 (quinientosduzentos Reais).

Art. 58. Aplicam-se ao ofertante, ao administrador do fundo e aos intermediários da distribuição pública, no que couber, as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

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.

Art. 60. A CVM, a qualquer momento, poderá solicitar documentos, informações adicionais ou modificações na documentação apresentada, bem como solicitar a correção de procedimentos que tenham sido adotados em desacordo com a legislação vigente.

~~Art. 61. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Instrução, relativas à distribuição de cotas, assim como as demais informações requeridas pela CVM, periódicas ou eventuais, 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.~~

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.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Espaçamento entre
linhas: 1,5 linhas

Formatado: Cor da fonte: Automática,
Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Cor da fonte: Automática,
Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Sem sublinhado, Cor da
fonte: Automática, Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Cor da fonte: Automática,
Não Sobrescrito/ Subscrito



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.

Formatado: Cor da fonte: Automática, Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Cor da fonte: Automática, Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Sem sublinhado, Cor da fonte: Automática, Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Cor da fonte: Automática, Não Sobrescrito/ Subscrito

Art. 62. Para fins do disposto nesta Instrução, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembléias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º O envio de informações por meio eletrônico prevista no **caput** depende de anuência do cotista do fundo, cabendo ao administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o administrador e a CVM.

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

Art. 63. As comunicações exigidas por esta Instrução serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

Art. 64. Os administradores de fundos de investimento fechados regulados pelas regras gerais sobre fundos de investimento pela Instrução CVM nº 409, de 2004, de fundos mútuos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios poderão convocar assembléias gerais dos fundos sob sua administração com a finalidade de promover sua transformação em fundos imobiliários.

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

§ 1º A aprovação da transformação referida no **caput** se depende de voto afirmativo de cotistas representando, no mínimo, metade das cotas emitidas, se maior não for o quorum fixado pelo regulamento do fundo.

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

§ 1º A aprovação da transformação referida no **caput** depende de voto afirmativo de cotistas representando, no mínimo, metade das cotas emitidas, se maior não for o quorum fixado pelo regulamento do fundo.

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

- **Parágrafo com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009**

§ 2º A aprovação da transformação referida no **caput** deve ser imediatamente comunicada à CVM.

Art. 65. Ficam revogadas as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994; nº 389, de 3 de junho de 2003; nº 418, de 19 de abril de 2005; e nº 455, de 13 de junho de 2007.

Art. 66. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início da vigência desta Instrução devem se adaptar às disposições aqui previstas no prazo de 6 (seis) meses a contar da data de sua publicação.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Parágrafo único. As adaptações a que se refere o **caput** serão promovidas pelo administrador para adequação do regulamento às normas da presente Instrução.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

~~Art. 71. Fica acrescentado o Anexo III B à Instrução CVM nº 400, de 2003, na forma do Anexo II.~~

Formatado: Espaçamento entre
linhas: 1,5 linhas

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Art. 72. Esta Instrução entra em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Original assinado por

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA

Presidente

ANEXO ~~12~~

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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;
2. Identificação do imóvel objeto da avaliação;
3. Identificação do FII e de seu administrador;
4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

II – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

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;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

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

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito



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;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

6-7. 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;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

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

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

Formatado: Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

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

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

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

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

911. 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.

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

III – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

Formatado: Não Sobrescrito/ Subscrito



3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito

Formatado: Não Sobrescrito/
Subscrito



ANEXO 39-I
Informe Mensal

<u>Nome do Fundo</u>	<u>CNPJ do Fundo</u>
<u>Nome do Administrador</u>	<u>CNPJ do Administrador</u>
<u>Competência</u>	<u>mm/aaaa</u>
<u>Número de cotistas</u>	<u>xxxxx</u>
<u>Pessoa física</u>	
<u>Pessoa jurídica não financeira</u>	
<u>Banco comercial</u>	
<u>Corretora ou distribuidora</u>	
<u>Outras pessoas jurídicas financeiras</u>	
<u>Investidores não residentes</u>	
<u>Entidade aberta de previdência complementar</u>	
<u>Entidade fechada de previdência complementar</u>	
<u>Regime próprio de previdência dos servidores públicos</u>	
<u>Sociedade seguradora ou resseguradora</u>	
<u>Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil</u>	
<u>Fundos de investimento imobiliário</u>	
<u>Outros fundos de investimento</u>	
<u>Cotistas de distribuidores do fundo</u>	
<u>Outros tipos de cotistas não relacionados</u>	
<u>1 Ativo</u>	-
<u>2 Patrimônio Líquido</u>	-
<u>3 Número de Cotas Emitidas</u>	-
<u>4 Valor Patrimonial das Cotas</u>	-
<u>5 Rentabilidade Efetiva Mensal (5.1+5.2)</u>	-
<u>5.1 Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência¹</u>	
<u>5.2 Dividend Yield do Mês de Referência²</u>	
<u>5.2.1 Amortizações de cotas do período</u>	
<u>Informações do Ativo</u>	
	<u>Valor (R\$)</u>
<u>6 Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)</u>	
<u>6.1 Disponibilidades</u>	
<u>6.2 Títulos Públicos</u>	
<u>6.3 Títulos Privados</u>	
<u>6.4 Fundos de Renda Fixa</u>	
<u>7 Total investido</u>	
<u>7.1 Direitos reais sobre bens imóveis</u>	
<u>7.1.1 Terrenos</u>	
<u>7.1.2 Imóveis para Renda Acabados</u>	-
<u>7.1.3 Imóveis para Renda em Construção</u>	-
<u>7.1.4 Imóveis para Venda Acabados</u>	-
<u>7.1.5 Imóveis para Venda em Construção</u>	-
<u>7.1.6 Outros direitos reais</u>	-



7.2	<u>Ações</u>	-
7.3	<u>Debêntures</u>	-
7.4	<u>Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos</u>	-
7.5	<u>Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários</u>	-
7.6	<u>Cédulas de Debêntures</u>	-
7.7	<u>Fundo de Ações (FIA)</u>	-
7.8	<u>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</u>	-
7.9	<u>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</u>	-
7.10	<u>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</u>	-
7.11	<u>Outras cotas de Fundos de Investimento</u>	-
7.12	<u>Notas Promissórias</u>	-
7.13	<u>Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</u>	-
7.14	<u>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</u>	-
7.15	<u>Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</u>	-
7.16	<u>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)</u>	-
7.17	<u>Letras Hipotecárias</u>	-
7.18	<u>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</u>	-
7.19	<u>Outros Valores Mobiliários</u>	-
8	<u>Valores a Receber</u>	-
8.1	<u>Contas a Receber por Aluguéis</u>	-
8.2	<u>Contas a Receber por Venda de Imóveis</u>	-
8.3	<u>Outros Valores a Receber</u>	-
<u>Informações do Passivo</u>		<u>Valor (R\$)</u>
9	<u>Rendimentos a distribuir</u>	
10	<u>Taxa de administração a pagar</u>	
11	<u>Taxa de performance a pagar</u>	
12	<u>Obrigações por aquisição de imóveis</u>	
13	<u>Adiantamento por venda de imóveis</u>	
14	<u>Adiantamento de valores de aluguéis</u>	
15	<u>Obrigações por securitização de recebíveis</u>	
16	<u>Instrumentos financeiros derivativos</u>	
17	<u>Provisões para contingências</u>	
18	<u>Outros valores a pagar</u>	

<u>Demonstrações Mensal do Resultado Contábil e Financeiro</u>		<u>Valor (R\$)</u>	
		<u>Contábil</u>	<u>Financeiro³</u>
<u>A</u>	<u>Ativos Imobiliários</u>		
	<u>Estoques:</u>		
	<u>(+) Receita de venda de imóveis em estoque</u>		
	<u>(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos</u>		
	<u>(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques</u>		
	<u>(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque</u>		



	Resultado líquido de imóveis em estoque		
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda		
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido dos ativos imobiliários		
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração		
	(-) Taxa de desempenho (<i>performance</i>)		
	(-) Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários		
	(-) Tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários		
	(-) Escrituração de cotas		
	(-) Gestor dos valores mobiliários integrantes da carteira do FII		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)		
	(-) Correspondência e outros expedientes de interesse do fundo		
	(-) Registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários		
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do		



	<u>FII (Judicial ou Extrajudicialmente)</u>		
	<u>(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII</u>		
	<u>(-) Gastos relativos à parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro</u>		
	<u>(-) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FII</u>		
	<u>(-) Despesas com a realização de assembleia-geral</u>		
	<u>(-) Despesas com avaliações obrigatórias</u>		
	<u>(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista</u>		
	<u>(-) Despesas com o registro de documentos em cartório</u>		
	<u>(+/-) Outras receitas/despesas</u>		
	Total de outras receitas/despesas		
$\frac{E}{A+B+C+D}$	Resultado mensal líquido		

Distribuição do resultado financeiro mensal		Valor (R\$)
$F = E$	Resultado financeiro mensal líquido	
G	Valor a distribuir do resultado financeiro mensal	
$\frac{H-G}{E}$	% 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	
$\frac{L}{J+K}$	Total a distribuir/distribuído do resultado financeiro acumulado no semestre	
$\frac{M}{L/I}$	% 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.
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.



Anexo 39-II
Informe Trimestral de FII

<u>Nome do Fundo</u>		<u>CNPJ do Fundo</u>			
<u>Nome do Administrador</u>		<u>CNPJ do Administrador</u>			
<u>Competência</u>		<u>/aaaa</u>			
1.	<u>Informações por tipo de ativo</u>				
1.1	<u>Direitos reais sobre bens imóveis</u>				
1.1.1	<u>Terrenos</u>				
	<u>Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes')</u>	<u>Área (m2)</u>	<u>% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)</u>		
	<u>Terreno 1</u>				
	<u>Terreno 2</u>				
	<u>Terreno N</u>				
1.1.2	<u>Imóveis</u>				
1.1.2.1	<u>Imóveis para renda acabados</u>				
1.1.2.1.1	<u>Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')</u>	<u>% de Vacância</u>	<u>% de Inadimplência</u>	<u>Relação de inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel</u>	<u>%</u>
	<u>Imóvel 1</u>			<u>Nome do Inquilino 1 – CPF/CNPJ e principal atividade desempenhada, caso seja pessoa jurídica</u> <u>Nome do Inquilino 2 – CPF/CNPJ e principal atividade desempenhada, caso seja pessoa jurídica</u> <u>Nome do Inquilino N – CPF/CNPJ e principal atividade desempenhada, caso seja pessoa jurídica</u>	
	<u>Imóvel 2</u>				
	<u>Imóvel N</u>				
1.1.2.2.	<u>Relação de Imóveis por prazo de vencimento dos contratos de locação</u>	<u>% de Imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total de imóveis para renda acabados)</u>			
	<u>Até 3 meses</u>				
	<u>De 3 meses e 1 dia a 6 meses</u>				
	<u>De 6 meses e 1 dia a 9 meses</u>				
	<u>De 9 meses e 1 dia a 12 meses</u>				
	<u>De 12 meses e 1 dia a 15 meses</u>				
	<u>De 15 meses e 1 dia a 18 meses</u>				
	<u>De 18 meses e 1 dia a 21 meses</u>				
	<u>De 21 meses e 1 dia a 24 meses</u>				
	<u>De 24 meses e 1 dia a 27 meses</u>				
	<u>De 27 meses e 1 dia a 30 meses</u>				
	<u>De 30 meses e 1 dia a 33 meses</u>				
	<u>De 33 meses e 1 dia a 36 meses</u>				
	<u>De 36 meses e 1 dia a 39 meses</u>				
	<u>De 39 meses e 1 dia a 42 meses</u>				
	<u>De 42 meses e 1 dia a 45 meses</u>				
	<u>De 45 meses e 1 dia a 48 meses</u>				
	<u>Acima de 48 meses</u>				
1.1.2.2.	<u>Relação de Imóveis por indexador de reajuste dos contratos de</u>	<u>% de Imóveis reajustado pelo respectivo indexador (% em relação ao</u>			



3	<u>Locação</u>		<u>valor total de imóveis para renda acabados</u>				
	IGP-M						
	INPC						
	IPCA						
	INCC						
	Indicador 1						
	Indicador 2						
Indicador N							
1.1.1.2. 4	<u>Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):</u>						
1.1.1.2. 5	<u>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:</u>						
	<u>Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</u>		<u>Características contratuais</u>				
	Imóvel 1						
	Imóvel 2						
	Imóvel N						
1.1.1.2. 6	<u>Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis relevantes:</u>						
1.1.2.2	<u>Imóveis para renda em construção</u>						
1.1.2.2. 2	<u>Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)</u>	<u>% locado</u>	<u>% de conclusão das obras (acumulado)</u>		<u>Custos de construção (acumulado)</u>		
			<u>Realizado (%)</u>	<u>Previsto (%)</u>	<u>Realizado (R\$)</u>	<u>Previsto (R\$)</u>	
			Imóvel 1				
			Imóvel 2				
	Imóvel N						
1.1.2.2. 3	<u>Justificativas de desempenho por imóvel</u>						
	<u>Relação de Imóveis para renda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</u>	<u>Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)</u>	<u>Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)</u>				
	Imóvel 1						
	Imóvel 2						
	Imóvel N						
1.1.2.2. 4	<u>Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:</u>						
1.1.2.3	<u>Imóveis para Venda Acabados</u>						
1.1.2.3. 1	<u>Relação de Imóveis para venda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)</u>	<u>% do Imóvel em relação ao total investido (% em relação ao valor total de imóveis para venda acabados)</u>					
		Imóvel 1					
		Imóvel 2					
		Imóvel N					
1.1.2.3. 2	<u>Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:</u>						
1.1.2.4	<u>Imóveis para Venda em Construção</u>						
1.1.2.4. 1	<u>Relação de Imóveis para venda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)</u>	<u>% vendido</u>	<u>% de conclusão das obras (acumulado)</u>		<u>Custos de construção (acumulado)</u>		
			<u>Realizado (%)</u>	<u>Previsto (%)</u>	<u>Realizado (R\$)</u>	<u>Previsto (R\$)</u>	
			Imóvel 1				
			Imóvel 2				
	Imóvel N						



	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					
	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					



	<u>Emissor N</u>			
1.2.8	Fundo de Investimento em Ações (FIA)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	<u>Emissor 1</u>			
	<u>Emissor 2</u>			
	<u>Emissor N</u>			
1.2.9	Fundo de Investimento em Participações (FIP)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	<u>Emissor 1</u>			
	<u>Emissor 2</u>			
	<u>Emissor N</u>			
1.2.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	<u>Emissor 1</u>			
	<u>Emissor 2</u>			
	<u>Emissor N</u>			
1.2.11	Outras cotas de Fundos de Investimento			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor
	<u>Emissor 1</u>			
	<u>Emissor 2</u>			
	<u>Emissor N</u>			
2.	<u>Aquisições e Alienações</u>			
2.1	<u>Terrenos</u>			
2.1.1	<u>Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área – m2, entre outras características relevantes)</u>		<u>% do Terreno em relação ao total investido (R\$)</u>	
	<u>Terreno 1</u>			
	<u>Terreno 2</u>			
	<u>Terreno N</u>			
2.1.2	<u>Alienações realizadas no trimestre (endereço, área – m2, data da alienação, entre outras características relevantes)</u>		<u>% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação (R\$)</u>	
	<u>Terreno 1</u>			
	<u>Terreno 2</u>			
	<u>Terreno N</u>			
2.2	<u>Imóveis</u>			
2.2.1	<u>Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</u>		<u>% do Imóvel em relação ao total investido</u>	<u>Categoria (Renda ou Venda)</u>
	<u>Imóvel 1</u>			
	<u>Imóvel 2</u>			
	<u>Imóvel N</u>			
2.2.2	<u>Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)</u>		<u>% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação (R\$)</u>	
	<u>Imóvel 1</u>			
	<u>Imóvel 2</u>			
	<u>Imóvel N</u>			
3.	<u>Outras Informações</u>			
3.1	<u>Rentabilidade Garantida</u>			
3.1.1	<u>Relação de Ativos sujeitos à garantia de</u>	<u>% garantido</u>	<u>Nome do</u>	<u>Principais características da garantia (tempo,</u>



	<u>rentabilidade³</u>	<u>relativo</u>	<u>Garantidor</u>	<u>valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes</u>
	<u>Ativo 1</u>			
	<u>Ativo 2</u>			
	<u>Ativo N</u>			
<u>3.1.2</u>	<u>Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia</u>			
	<u>Mês de referência</u>	<u>Rentabilidade efetiva do FII no mês (%)</u>	<u>Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia (%)</u>	
	<u>mm/aaaa (último mês do trimestre)</u>			
	<u>(mm-1)/aaaa</u>			
	<u>(mm-2)/aaaa</u>			

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.



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	Data da Instauração
		Instância	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	
	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	<u>Endereços (físico e eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</u>		
9.2	<u>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.</u>		
9.3	<u>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.</u>		
9.4	<u>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</u>		
10.	<u>Prestadores de serviços</u>	<u>CNPJ / Endereco / Telefone</u>	
10.1	<u>Gestor:</u>		
10.2	<u>Custodiante:</u>		
10.3	<u>Auditor Independente:</u>		
10.4	<u>Formador de Mercado:</u>		
10.5	<u>Distribuidor de cotas:</u>		
10.6	<u>Consultor Especializado:</u>		
10.7	<u>Empresa Especializada para administrar as locações:</u>		
10.8	<u>Outros prestadores de serviços:</u>		
	<u>Prestador de serviços 1:</u>		
	<u>Prestador de serviços 2:</u>		
	<u>Prestador de serviços N:</u>		
11.	<u>Remuneração do Administrador</u>		
11.1	<u>Política de remuneração definida em regulamento:</u>		
	<u>Valor pago no ano de referência (R\$):</u>	<u>% sobre o patrimônio contábil:</u>	<u>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</u>
12.	<u>Governança</u>		
12.1	<u>Representante(s) de cotistas</u>		
	<u>Nome:</u>		
	<u>Idade:</u>		
	<u>Profissão:</u>		
	<u>CPF/CNPJ:</u>		
	<u>Formação acadêmica:</u>		
	<u>Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):</u>		
	<u>Valor pago no ano de referência (R\$):</u>	<u>% sobre o patrimônio contábil:</u>	<u>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</u>
	<u>Quantidade de cotas detidas do FII:</u>		
	<u>Outros FII investidos</u>	<u>Quantidade de cotas detidas</u>	
	<u>FII 1</u>		
	<u>FII 2</u>		
	<u>FII N</u>		
	<u>Demais fundos investidos</u>	<u>Quantidade de cotas detidas</u>	
	<u>Fundo 1</u>		
	<u>Fundo 2</u>		
	<u>Fundo N</u>		
	<u>Data da eleição em Assembleia Geral:</u>		
	<u>Término do Mandato:</u>		
	<u>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</u>		
	<u>Nome da empresa</u>	<u>Período</u>	<u>Cargo e funções inerentes ao cargo</u>
	<u>Empresa 1</u>		<u>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</u>
	<u>Empresa 2</u>		
	<u>Empresa N</u>		
	<u>Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas</u>	<u>Data da eleição em Assembleia Geral</u>	<u>Término do mandato</u>



	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:				
	CPE:				
	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 a 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
	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
	Ativo 1				
	Ativo 2				
	Ativo N				
15.	 Mercados brasileiros nos quais as cotas emitidas são admitidas à negociação:				
16.	 Política de divulgação de informações				



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

66

16.1	<u>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.</u>
16.2	<u>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</u>

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