



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

Prazo: 18 de julho de 2011

Objeto: Normas Contábeis aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário

1. Introdução

A Comissão de Valores Mobiliários - CVM submete à audiência pública, nos termos do art. 8º, § 3º, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, minuta de Instrução que dispõe sobre as normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A Minuta de Instrução faz parte do esforço que a CVM vem desenvolvendo no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis, assim como padronizar as demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento nela discriminados, iniciado com a implementação do Plano COFI. Soma-se a esse aspecto o compromisso assumido pela CVM com a adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS), emitidas pelo **International Accounting Standard Board** – IASB.

2. Critérios Contábeis

A Minuta prevê que os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os critérios de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas devem ser aqueles aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições em contrário.

Entre essas disposições, está a determinação de que os imóveis classificados como propriedade para investimento, conforme definido na Minuta, sejam mensurados pelo valor justo. Essa determinação não conflita com o disposto no Pronunciamento Técnico CPC 28, que trata de propriedade para investimento, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009. No entanto, não permite a opção de mensuração pelo método do custo, conforme previsto naquele Pronunciamento.

A Minuta também prevê que o critério para o registro de **impairment** de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado seja o de perdas esperadas. Em linhas gerais, o critério baseia-se no modelo de fluxo de caixa esperado, no qual as provisões são calculadas e registradas com base na estimativa de recebimento do fluxo de caixa relacionado ao ativo.



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

3. Substituição do balancete semestral pela demonstração semestral dos fluxos de caixa

A prática adotada para a apuração da base de cálculo dos rendimentos distribuídos aos cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário tem sido a de tomar por base o lucro apurado pelo regime de competência, ajustado pelos itens que não representaram efetivamente entradas ou saídas de caixa no período, o que torna de pouca ou nenhuma utilidade a apresentação do balancete semestral previsto na Instrução CVM nº 472/08 (alínea a, inciso IV, art.39).

Nesse contexto, a CVM está especialmente interessada em receber comentários sobre a intenção de substituir o balancete semestral pela demonstração semestral dos fluxos de caixa.

4. Encaminhamento dos Comentários e Sugestões

As sugestões e comentários devem ser encaminhados, por escrito, até o dia 18 de julho de 2011, à Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria, preferencialmente pelo endereço eletrônico audpublicaSNCFundos0111@cvm.gov.br ou para a Rua Sete de Setembro, 111, 27º andar, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20050-901.

As sugestões e comentários recebidos pela CVM serão considerados públicos. A autoria das sugestões poderá ser mantida como reservada, caso o participante faça esta solicitação expressamente para a CVM.

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 16 de junho de 2011.

Original assinado por

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA
Presidente



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

INSTRUÇÃO CVM Nº [●], DE [●] DE [●] DE 2011

Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** torna público que o Colegiado, em reunião realizada nesta data, com fundamento do disposto no art. 8º, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nos artigos 4º e 15 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e no artigo 44, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, **APROVOU** a seguinte Instrução:

CAPÍTULO I ÂMBITO E FINALIDADE

Art. 1º A presente Instrução dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

CAPÍTULO II CRITÉRIOS CONTÁBEIS SEÇÃO I – IMÓVEIS

Art. 2º Os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas por esta Comissão aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta Instrução.

Parágrafo único. Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período.

Art. 3º Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como gastos com cartório, ITBI (Imposto sobre a Transferência de Bens Inter Vivos) e honorários advocatícios.

Parágrafo único. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como reforma de estruturas e partes hidráulicas, pintura e troca de telhas.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

Art. 4º Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Art. 5º O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Art. 6º O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo.

Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Art. 8º Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo único. A conclusão de que o valor justo da propriedade para investimento em construção não pode ser mensurado de maneira confiável somente pode ser feita no momento do reconhecimento inicial.

Art. 9º A instituição administradora deve avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

Art. 10º O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante.

Art. 11 Os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

§1º O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

§2º No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Art. 12 Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido.

§1º A instituição administradora deverá avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoques.

§2º São exemplos de eventos que podem indicar a não recuperação dos valores registrados em estoques:

I – dano;



II – declínio do preço de venda;

III – aumento da estimativa dos valores dos custos a serem incorridos para completar a construção;

e

IV – aumento da estimativa das despesas a serem incorridas para realizar a venda.

§3º O ajuste ao valor realizável líquido deve ser registrado no resultado do período ao qual a ocorrência do evento se refere.

§4º A análise e o respectivo ajuste devem ser efetuados individualmente, sendo vedado o ajuste por conjunto de ativos.

Art. 13 Quando, em um período subsequente, o evento que causou o registro da provisão não mais existir ou quando houver evidências do aumento no valor realizável líquido do ativo por motivo de mudanças nas circunstâncias econômicas, o valor dessa provisão deverá ser revertido até o limite do valor do custo ou do valor realizável líquido revisado, entre os dois, o menor.

Art. 14 A transferência de imóveis classificados em propriedade para investimento para estoques somente deve ser feita quando houver alteração de uso, evidenciada pelo início de desenvolvimento com objetivo de venda.

§1º O valor de custo atribuível ao imóvel para o reconhecimento inicial como estoque é o valor justo do imóvel na data da mudança de uso.

§2º Entende-se por desenvolvimento qualquer reforma ou melhoria que agregue valor substancial ao imóvel e, portanto, passível de reconhecimento como ativo.

§3º Se a instituição administradora decidir vender o imóvel classificado em propriedade para investimento sem desenvolvimento, o ativo deve permanecer registrado como propriedade para investimento até a sua venda, sendo vedada a sua transferência para estoques.

Art. 15 A transferência de imóveis classificados em estoques para propriedade para investimento somente deve ser feita quando houver alteração de uso, evidenciada pelo início de uso com o propósito de obtenção de renda.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

§1º O valor atribuível ao imóvel para reconhecimento inicial como propriedade para investimento é o valor contábil do ativo no momento da mudança de uso.

§2º Qualquer diferença entre o valor justo do imóvel e o seu valor de reconhecimento inicial deve ser reconhecida imediatamente no resultado do período.

Art. 16 Se a instituição administradora iniciar o desenvolvimento de uma propriedade para investimento já existente com o objetivo de continuar a ser usada no futuro como propriedade para investimento, o imóvel deve permanecer classificado como propriedade para investimento.

Parágrafo único. Os valores gastos no desenvolvimento são reconhecidos no resultado do período.

SEÇÃO II – ATIVOS FINANCEIROS AVALIADOS PELO CUSTO AMORTIZADO

Art. 17 Provisão para perdas deve ser reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do fundo avaliados pelo custo amortizado.

Art. 18 A perda por redução no valor recuperável deve ser mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

§ 1º Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

§ 2º Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial.

§3º Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

§ 4º A contrapartida do registro da perda deve ser feita no resultado do período.

Art. 19 Para ativos financeiros de crédito relacionados a um mesmo devedor, a perda determinada no artigo anterior deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

Art. 20 A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.



Art. 21 Admite-se, para o propósito do cálculo do custo amortizado, que o fluxo de caixa esperado seja estimado em base individual ou coletiva.

§ 1º Independentemente da forma escolhida, a estimativa deve sempre ser baseada em perdas esperadas.

§ 2º Quando a instituição administradora avaliar o uso de estimativas em bases individuais ou coletivas, ela deve:

I – usar o método que produza a melhor estimativa; e

II – se certificar de que o método utilizado não resulte em dupla contagem de perdas de crédito.

§ 3º Se a instituição administradora optar por estimar o fluxo de caixa esperado por grupo de ativos, os ativos devem ser agrupados por segmentos e cada grupo dentro do segmento deve possuir características de risco de crédito similares, que sejam indicativas da habilidade do devedor em honrar os compromissos assumidos de acordo com as cláusulas contratuais, considerando fatores tais como:

I – atividade econômica;

II – localização geográfica;

III – tipo de garantia dada;

IV – histórico de inadimplência; e

V – grau de endividamento.

Art. 22 A instituição administradora deve evidenciar e explicar, em nota explicativa, as estimativas e mudanças de estimativas que são requeridas para determinar o custo amortizado.

CAPÍTULO III

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 23 As demonstrações financeiras do fundo são compostas pelos seguintes documentos, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do parecer do auditor independente:



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

I – Demonstração da Posição Financeira (Anexo 23-I);

II – Demonstração do Resultado do Exercício (Anexo 23-II);

III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (Anexo 23-III);

IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa (Anexo 23-IV);

§1º As demonstrações financeiras deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio do fundo e as mutações ocorridas no período.

§2º As demonstrações financeiras devem ser comparativas com o período anterior.

§3º A data-base das demonstrações financeiras de encerramento de exercício é o último dia do exercício ao qual se referem.

§4º O conteúdo das demonstrações financeiras deve obedecer à estrutura mínima prevista nos Anexos 23-I, 23-II, 23-III e 23-IV, devendo ser entregues pela instituição administradora, junto com o parecer do auditor independente, em até 90 (noventa) dias contados a partir do encerramento do período ao qual se referem.

§5º Nas hipóteses de incorporação, fusão, cisão, encerramento das atividades ou substituição de instituição administradora, as demonstrações financeiras dos fundos envolvidos nas respectivas datas-base do evento devem ser auditadas, com emissão de opinião do auditor independente em até 60 (sessenta) dias da data do evento.

§6º Para fundos em atividade há menos de 90 (noventa) dias e cujas cotas não sejam negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, a auditoria das demonstrações financeiras não é obrigatória.

Art. 24 As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras e devem incluir, no mínimo, as seguintes informações:

I – contexto operacional: incluir a data de início de atividades, o público alvo, atividade objeto constante do regulamento, sumário da estratégia adotada e os riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos;



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

II – apresentação e elaboração das demonstrações financeiras: indicar que as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os fundos de investimento imobiliário, que são definidas pelas normas previstas nesta Instrução e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários;

III – descrever as práticas contábeis adotadas para a classificação e mensuração dos ativos e passivos integrantes do patrimônio líquido do fundo;

IV – informar, para os ativos financeiros de natureza não imobiliária:

- a) saldos por tipo e natureza do ativo;
- b) política de utilização; e
- c) classificação e critério adotado na sua mensuração.

V – informar, para os ativos financeiros de natureza imobiliária:

- a) características e natureza;
- b) saldos por tipo e vencimento, assim como os valores na “curva” (quando aplicável) e de mercado;
- c) classificação e critério adotado na sua mensuração;
- d) para os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI informar:
 - 1. características da operação de securitização que deu origem ao CRI e os riscos relacionados;
 - 2. existência de garantias e suas espécies, bem como coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros e, se for o caso, constituição de patrimônio separado;
 - 3. existência de classificação de risco do CRI e, se for o caso, dos garantidores, com indicação das agências classificadoras contratadas, explicitando se o serviço pode ser interrompido ou não na vigência do CRI.
- e) para cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC informar a existência e tipo de coobrigação, formalizada ou não, do cedente ou terceiros em relação ao FIDC.



f) para ações ou cotas do capital de Sociedades de Propósito Específico – SPE informar:

1. quantidade de ações ou cotas detidas e percentual em relação ao capital social da SPE, especificando a existência ou não de controle;
2. resumo do projeto imobiliário da SPE;
3. o valor justo da propriedade para investimento na SPE, caso esta não adote o valor justo como prática contábil para mensuração desses ativos.

g) para cotas de Fundos de Investimento em Participação – FIP informar:

1. quantidade de cotas detidas e percentual em relação ao capital social do FIP especificando a existência ou não de controle;
2. resumo das características dos empreendimentos imobiliários do FIP;
3. critério contábil adotado na avaliação dos investimentos no FIP.

h) para cotas de FII informar:

1. quantidade de cotas detidas e percentual em relação ao capital social do FII especificando a existência ou não de controle;
2. resumo das características dos empreendimentos imobiliários do FII.

VI – para os imóveis classificados como propriedade para investimento:

a) informar a composição analítica dos imóveis, na data de encerramento de cada exercício ou período, detalhando cada empreendimento com endereço, metragem de área total/construída, estágio em que se encontram, suas características e valor contábil;

b) descrever os métodos e estimativas relevantes aplicados para determinar o valor justo, incluindo declaração se a determinação do valor justo é suportada por evidências de mercado ou é baseada em outros fatores por causa da natureza do imóvel ou da falta de dados comparáveis de mercado, devendo, neste caso, divulgá-los;



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

c) quando a avaliação a valor justo for feita por um avaliador independente, divulgar sua identificação e se detém uma reconhecida e relevante qualificação profissional e possui experiência recente na área de localização e categoria do imóvel avaliado;

d) informar os valores reconhecidos no resultado do período provenientes de:

1. despesas operacionais (incluindo manutenção e reparos) provenientes de propriedades para investimento que geraram rendas de aluguéis durante o período;

2. despesas operacionais (incluindo manutenção e reparos) provenientes de propriedades para investimento que não geraram rendas de aluguéis durante o período;

3. avaliação a valor justo no momento da transferência de imóveis classificados como para venda no curso ordinário do negócio para propriedades para investimento.

e) obrigações contratuais de reparos, manutenções ou melhorias de propriedades para investimento;

f) demonstrar a movimentação ocorrida no saldo contábil de início e final de período neste grupo, destacando:

1. as adições, divulgando separadamente aquelas resultantes de aquisições daquelas resultantes do reconhecimento de gastos capitalizados ao valor contábil do ativo, descrevendo suas naturezas;

2. os ajustes a valor justo;

3. as transferências ocorridas de ou para imóveis classificados como estoque;

4. as baixas por venda;

5. outros fatores.

VII – para os imóveis classificados como estoque:

a) informação analítica da posição dos imóveis, na data do encerramento de cada período, detalhando cada empreendimento com endereço, metragem de área construída, estágio em que se encontram, suas características e valor contábil;



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

b) a política contábil adotada em sua mensuração, indicando os imóveis avaliados ao custo e aqueles avaliados ao valor realizável líquido;

c) demonstrar a movimentação ocorrida no saldo contábil de início e final de período neste grupo, destacando:

1. as compras ocorridas;

2. os custos agregados aos imóveis no exercício;

3. as baixas pelo custo dos imóveis vendidos no período;

4. as transferências ocorridas de e para propriedade para investimentos;

5. o valor da provisão para redução ao valor realizável líquido reconhecida no resultado do período;

6. o valor da reversão da provisão para redução ao valor realizável líquido reconhecida no período e as circunstâncias ou eventos que levaram a tal reversão;

7. outros fatores.

VIII – gerenciamento de riscos: descrever as principais práticas de gerenciamento de riscos efetivamente adotadas pelo fundo, notadamente em relação aos riscos de mercado, de crédito e de liquidez e outros aplicáveis às operações específicas do fundo;

IX – instrumentos financeiros derivativos: informar a política e os riscos de utilização, os valores reconhecidos no resultado do exercício, a contraparte e margens da operação (por contrato);

X - séries de cotas do fundo: informar as séries de cotas do fundo, assim como os critérios de distribuição de resultados;

XI – demonstrar:

a) o valor patrimonial da cota ao final do período;

b) a rentabilidade percentual média do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período;



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

c) a rentabilidade percentual média dos rendimentos pagos no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período.

XII – emissões e amortizações: apresentar as condições existentes no regulamento para tais operações, informando as emissões e amortizações ocorridas no exercício;

XIII – demonstrativo da base de cálculo da distribuição do resultado aos cotistas ocorrida no período;

XIV - negociação das cotas: informar os ambientes de negociação das cotas do fundo, se houver, assim como o preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício;

XV - custódia e tesouraria: descrever se os serviços são prestados por terceiros ou pela própria instituição administradora, indicando, no primeiro caso, o nome de cada um desses prestadores de serviços;

XVI – informação sobre os gastos com taxa de administração do fundo e com consultor de investimento, seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio anual, excluídos os gastos com consultor incorporados ao custo de aquisição de imóveis;

XVII – informação sobre critérios adotados para a apropriação e o pagamento da taxa de administração;

XVIII - classificação de risco: informar qual a avaliação, o período a que se refere e a instituição avaliadora, se houver;

XIX – alterações no regulamento: informar as alterações havidas no regulamento do fundo no período;

XX - divulgação de informações: informar a política de divulgação de informações, mencionando os meios de comunicação utilizados;

XXI - legislação tributária: informar o resumo da regra fiscal aplicável aos cotistas, tendo em vista as características do fundo, bem como a alíquota do imposto de renda e demais tributos incidentes;

XXII - outros serviços prestados pelo auditor independente: informar se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, ao administrador do fundo;



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

XXIII - demandas judiciais: informar se existe algum tipo de demanda judicial e o valor envolvido;

XXIV - outras informações: incluir outras informações que julgue relevantes para o completo entendimento das demonstrações financeiras, notadamente sobre casos que tenham ensejado a aplicação do art. 21 e seus efeitos no patrimônio do fundo;

XXV – eventos subsequentes: informar os eventos relevantes havidos após a data de encerramento das demonstrações financeiras e antes da autorização de sua emissão.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 A instituição administradora dos fundos de investimento deve manter à disposição da CVM, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior em decorrência de legislação específica ou de determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os relatórios, documentos e informações que evidenciem, de forma clara e objetiva, os procedimentos e critérios previstos nesta Instrução.

Art. 26 Verificada a impropriedade ou inconsistência nos processos de reconhecimento, classificação, mensuração e divulgação de ativos e passivos, reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, a Superintendência de Investidores Institucionais – SIN, depois de consultada a Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria – SNC, poderá determinar a mudança, reclassificação, registro ou baixa, com o consequente reconhecimento dos efeitos nas demonstrações financeiras, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 1º A determinação de mudança, reclassificação, registro ou baixa referidos no **caput** deste artigo, implicará a obrigatoriedade de refazimento e reapresentação das demonstrações financeiras do fundo à CVM.

§ 2º A instituição administradora poderá refazer as demonstrações financeiras que contenham, a seu julgamento, impropriedades ou inconsistências, devendo reapresentá-las à CVM.

Art. 27 Eventuais consultas formais específicas quanto à interpretação de normas e procedimentos contábeis previstos nesta Instrução devem ser dirigidas à Superintendência de Investidores Institucionais – SIN e ser, obrigatoriamente, firmadas pela instituição administradora e pelo profissional habilitado responsável pela contabilidade.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

§ 1º A consulta deve expor a opinião da instituição administradora sobre a melhor interpretação da norma em relação à questão levantada, indicando toda a fundamentação técnica e legal que suporta o entendimento.

§ 2º As consultas que versem sobre mudança ou adoção de novas práticas contábeis devem ser acompanhadas da manifestação do auditor independente.

Art. 28 Com o objetivo de preservar a essência sobre a forma, em casos extremamente raros, em que a instituição administradora concluir que a adoção de uma determinada disposição prevista nesta Instrução possa resultar em informações distorcidas, apuração inadequada do valor patrimonial da cota ou distribuição não equitativa dos resultados entre os cotistas, a ponto de conflitar com o objetivo das demonstrações financeiras de retratar, com fidedignidade e clareza, a real situação econômico-financeira do fundo, a instituição administradora poderá, mediante procedimento previsto no art. 27, deixar de aplicar disposição prevista nesta Instrução.

Art. 29 Constatada qualquer irregularidade relevante em relação ao que estabelece esta Instrução, outras normas aplicáveis ou o regulamento do fundo, o auditor independente deverá comunicar o fato à CVM, por escrito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da identificação da irregularidade.

Art. 30 As demonstrações financeiras do primeiro exercício social em que forem aplicadas as práticas contábeis desta Instrução devem ser apresentadas na forma prevista na norma contábil emitida por esta Comissão para as companhias abertas que trata de políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro.

Art.31 Fica revogada a Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Art. 32 Esta Instrução entra em vigor em 1º de janeiro de 2012, aplicando-se aos exercícios sociais iniciados em ou após esta data.

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA
Presidente



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

ANEXO 23-I

Demonstração da Posição Financeira (*)
Exercícios findos em

Nome do Fundo: CNPJ:
Instituição Administradora: CNPJ:

ATIVO

	DD/MM/AAAA	%	DD/MM/AAAA	%
	Em R\$ mil	PL	Em R\$ mil	PL
Circulante				
Disponibilidades				
Títulos e Valores Mobiliários				
Instrumentos Financeiros Derivativos				
Outros Ativos Financeiros				
Estoques				
Imóveis Acabados				
Imóveis em Construção				
(-) Provisão para Ajuste ao Valor de Realização				
Contas a Receber de Aluguéis				
Contas a Receber por Vendas de Imóveis				
Impostos a Compensar				
Outros Valores a Receber				
Não Circulante				
Realizável a Longo Prazo				
Títulos e Valores Mobiliários				
Instrumentos Financeiros Derivativos				
Outros Ativos Financeiros				
Contas a Receber por Aluguéis				
Contas a Receber por Vendas de Imóveis				
Outros Valores a Receber				
Investimento				
Propriedades para Investimento				
Imóveis Acabados				
Imóveis em Construção				
Terrenos				
TOTAL ATIVO				



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

PASSIVO

	DD/MM/AAAA	DD/MM/AAAA		
	Em R\$ mil	PL	Em R\$ mil	PL
Circulante				
Encargos a Pagar				
Instrumentos Financeiros Derivativos				
Obrigações por Aquisição de Imóveis				
Adiantamento por Venda de Imóveis				
Adiantamento de Valores de Aluguéis				
Demais Valores a Pagar				

Não Circulante

Exigível a Longo Prazo

- Obrigações por Aquisição de Imóveis
- Adiantamento por Venda de Imóveis
- Adiantamento de Valores de Aluguéis
- Demais Valores a Pagar

TOTAL PASSIVO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Cotas por classe

- Cotas Subscritas
- Cotas a Integralizar (-)
- Cotas Integralizadas

Reservas

Prejuízo Acumulado

TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(*) Modelo mínimo de apresentação. Cada entidade deverá adaptá-lo às suas necessidades operacionais.



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

ANEXO 23-II

Demonstração do Resultado do Exercício (*)

Exercícios findos em

Nome do Fundo:

CNPJ:

Instituição Administradora:

CNPJ:

DD/MM/AAAA DD/MM/AAAA

Em R\$ mil

Em R\$ mil

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Propriedades para Investimento

Receitas de Aluguéis
Despesas com Manutenção e Conservação
Receitas de Vendas de Propriedade para Investimento
Custo de Propriedades para Investimentos Vendidas
Ajuste ao Valor Justo
Demais Receitas/Despesas

Resultado Líquido de Propriedades para Investimento

Imóveis em Estoque

Receitas de Venda de Imóveis
Custo dos Imóveis Vendidos
Provisão para Ajuste ao Valor de Realização
Reversão da Provisão para Ajuste ao Valor de Realização
Demais Despesas

Resultado Líquido de Imóveis em Estoque

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

Receita de Juros
Ajuste ao Valor Justo
Resultado na Venda

Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias

Outros Ativos Financeiros

Receita de Juros
Ajuste ao Valor Justo
Resultado na Venda



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

Instrumentos Financeiros Derivativos

Ajuste ao Valor Justo

Outras Receitas/Despesas

Despesas Tributárias

Despesa de Taxa de Administração

Despesas de Auditoria

Outras Receitas e Despesas

RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

(*) Modelo mínimo de apresentação. Cada entidade deverá adaptá-lo às suas necessidades operacionais.



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

ANEXO 23-III

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (*)

Períodos findos em

Nome do Fundo:	CNPJ:				
Instituição Administradora:	CNPJ:				
	Cotas	Reservas	Lucro		
	Integralizadas		Acumulado	Total	
SALDOS EM XX DE					
XXXXXXXXX DE XXXX					
Integralização de Cotas no Exercício					
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão					
Amortização de Cotas no Exercício					
Distribuição de Resultado no Exercício					
Constituição de Reserva					
SALDOS EM XX DE					
XXXXXXXXX DE XXXX					
Integralização de Cotas no Exercício					
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão					
Amortização de Cotas no Exercício					
Distribuição de Resultado no Exercício					
Constituição de Reserva					
SALDOS EM XX DE					
XXXXXXXXX DE XXXX					

(*) Modelo mínimo de apresentação. Cada entidade deverá adaptá-lo às suas necessidades operacionais.



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

ANEXO 23-IV

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto (*)

Períodos findos em

Nome do Fundo:

CNPJ:

Instituição Administradora:

CNPJ:

DD/MM/AAAA

DD/MM/AAAA

Em R\$ mil

Em R\$ mil

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

Recebimento de Aluguéis

Recebimento pela Venda de Imóveis Destinados a Venda

Pagamento por Aquisição de Imóveis Destinados à Venda

Recebimento de Juros e Produto da Venda de TVM

Pagamento de Taxas de Condominiais

Pagamento de Tributos

Pagamento de Serviços de Manutenção

Pagamento da Taxa de Administração

Demais Pagamentos

Caixa Líquido das Atividades Operacionais

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Aquisição de Propriedades para Investimento

Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas

Gastos com Propriedades para Investimento em Construção

Recebimentos por Vendas de Propriedades para Investimento

Caixa Líquido das Atividades de Investimento

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas

Amortização de Cotas

Distribuição de Rendimentos para os Cotistas

Caixa Líquido das Atividades de Financiamento

Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período

Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período

(*) Modelo mínimo de apresentação. Cada entidade deverá adaptá-lo às suas necessidades operacionais.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

A instituição administradora deve optar pela apresentação dos Fluxos de Caixa pelo método direto ou indireto.



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

ANEXO 23-IV

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto (*)

Exercícios findos em

Nome do Fundo:

CNPJ:

Instituição Administradora:

CNPJ:

DD/MM/AAAA DD/MM/AAAA

Em R\$ mil Em R\$ mil

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

Lucro Líquido do Exercício

Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa

(+/-) Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento

(+/-) Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros

(+/-) Perda ou Ganho na Venda de Propriedade de Investimento

(+) Provisão para Redução ao Valor de Realização de Estoques

(-) Receita com Juros

Total

(+/-) Diminuição/Aumento de Imóveis Destinados à Venda

(+/-) Diminuição/Aumento de Contas a Receber pela Venda de Imóveis destinados à Venda

Juros e Dividendos Recebidos

Caixa Líquido das Atividades Operacionais

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Aquisição de Propriedades para Investimento

Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas

Gastos com Propriedades para Investimento em Construção

Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento

Caixa Líquido das Atividades de Investimento

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas

Amortização de Cotas

Distribuição de Rendimentos para os Cotistas

Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC FUNDOS Nº 01/11

Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período

(*) Modelo mínimo de apresentação. Cada entidade deverá adaptá-lo às suas necessidades operacionais.

A instituição administradora deve optar pela apresentação dos Fluxos de Caixa pelo método direto ou indireto.