



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Relatório nº 144/2016-CVM/SEP/GEA-1

Assunto: Consulta – Dispensa de informações financeiras *pro forma* – Instrução CVM nº 565/15
BR Properties S.A.
Processo SEI nº 19957.004718/2016-70

Senhora Gerente,

1. Trata-se de consulta enviada por meio de correio eletrônico para esta Autarquia pela BR Properties S.A. (“BRPR” ou “Companhia”), no dia 27.07.2016, solicitando à Superintendência de Relações com Empresas – SEP que confirme o entendimento de que não é necessária a elaboração de informações financeiras *pro forma*, previstas no art. 7º da Instrução CVM nº 565/15 (“ICVM 565”), no processo de incorporação de sua controlada, BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“BRPR 53”), considerando que a BRPR é titular de 99,99957% do capital social da BRPR 53 e será, até a data da referida incorporação, titular de 100% (cem por cento) do capital social da mesma BRPR 53.

I – HISTÓRICO

2. Em 27.07.2016, por meio de correio eletrônico, a consultante enviou o pedido em referência, nos seguintes termos:

"[...]"

A BR Properties S.A. (“BRPR”) está em processo de avaliação de potencial reorganização societária interna que poderá envolver a incorporação pela BRPR de algumas de suas controladas, entre as quais está incluída a companhia aberta BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“BRPR 53”). A BRPR é titular de 99,99957% do capital social da BRPR 53 e será, até a data da referida incorporação, titular de 100% do capital social da mesma BRPR 53.

Nesse contexto, as demonstrações financeiras e informações trimestrais consolidadas da BRPR já incluem as operações da BRPR 53 não sendo, portanto, necessário, ou justificável, no entendimento da BRPR, que a companhia incorra nos custos adicionais decorrentes das informações pro forma submetidas à asseguuração razoável referida no art. 7º da ICVM

565/15, pela ausência de informação incremental. Assim é, tendo em vista que: (i) as informações contábeis consolidadas que a incorporadora divulga periodicamente aos acionistas e ao mercado já refletem a situação patrimonial e o resultado da incorporadora, tal como se a incorporação houvesse ocorrido; e (ii) tais informações contábeis consolidadas também são submetidas a auditoria plena independente, proporcionando um grau maior de confiabilidade do que a asseguaração. Além disso, nas informações contábeis individuais da BRPR, o resultado da incorporada BRPR 53 é reconhecido pelo método de equivalência patrimonial, sendo o resultado da BRPR 53 divulgado detalhadamente em nota explicativa.

A ICVM 565/15, ao determinar a preparação de informações pro forma, não considerou a hipótese particular em que as operações da incorporada já estão integralmente refletidas nas informações contábeis consolidadas da incorporadora, submetidas a auditor independente – tal como ocorre no caso em tela. Por esta razão, servimo-nos do presente para solicitar a confirmação do entendimento de que não é necessária, no caso de incorporação da BRPR 53 pela BRPR, a elaboração de demonstrações pro forma submetidas à asseguaração razoável.

[...]”.

II – ANÁLISE

3. A consulta em questão refere-se à incorporação pela BR Properties S.A. de sua controlada, a sociedade anônima aberta BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cujas ações correspondentes a 99,99957% do capital social são de propriedade da BRPR. A Companhia solicita que se confirme o entendimento de que não é necessária a elaboração de informações financeiras *pro forma*, previstas no art. 7º da Instrução CVM nº 565/15 ("ICVM 565"), nesse processo de incorporação, considerando que a BRPR será, até a data da referida incorporação, titular de 100% (cem por cento) do capital social da BRPR 53.
4. Para a realização da operação, a Companhia solicitou, inicialmente, que a SEP confirmasse o entendimento de que não era necessária a elaboração do laudo a que se refere o art. 264 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações") para a incorporação de controladas, considerando a premissa de que antes da incorporação a BRPR será titular de 100% (cem por cento) do capital social da BRPR 53, assim como de outras nove sociedades limitadas. Esse entendimento foi confirmado pela SEP, considerando a Deliberação CVM nº 559/2008, que delegou à SEP a competência para manifestar a opinião da CVM quanto ao reconhecimento de situações em que não se justificaria a sua atuação, no sentido de exigir o cumprimento de determinados requisitos – dispostos no art. 264 da Lei das Sociedades por Ações – no âmbito de operações de reestruturação societária, desde que preenchidas as seguintes características:
 - i) a(s) companhia(s) aberta(s) envolvida(s) não possua(m) dispersão acionária ou acionistas minoritários que necessitem de proteção, nem tampouco qualquer título ou valor mobiliário de sua emissão em circulação; ou
 - ii) a companhia aberta seja detentora de 100% (cem por cento) do capital social da empresa a ser incorporada ou da empresa incorporadora (no caso de incorporação de controladora por controlada), ou da empresa a ser cindida, desde que a versão de patrimônio seja para a própria companhia aberta, de modo que a operação não resulte em aumento de capital na companhia aberta, bem como não resulte em alteração de participação dos acionistas de

companhia aberta.

5. Sobre informações financeiras em operações de fusão, cisão, incorporação e incorporação de ações envolvendo emissores de valores mobiliários registrados na categoria A, a ICVM 565 dispõe que:

"[...]

CAPÍTULO III - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 6º Para os efeitos da operação, as sociedades envolvidas devem divulgar demonstrações financeiras, cuja data base:

I – seja a mesma para todas as sociedades envolvidas; e

II – não seja anterior a 180 (cento e oitenta) dias da data da assembleia que deliberará sobre a operação.

§ 1º Ainda que algumas das sociedades envolvidas na operação não sejam sociedades anônimas nem estejam sujeitas às normas expedidas pela CVM, as demonstrações financeiras referidas no caput devem ser:

I – elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as normas da CVM; e

II – auditadas por auditor independente registrado na CVM.

§ 2º As companhias abertas podem utilizar, para os efeitos do caput, as demonstrações financeiras de final de exercício e os formulários de informações trimestrais regularmente exigidos para cumprimento de suas obrigações periódicas junto à CVM.

§ 3º O prazo de que trata o inciso II do caput poderá ser estendido para até 360 (trezentos e sessenta) dias, a critério dos administradores das companhias abertas envolvidas, desde que:

I - a situação econômico-financeira das sociedades envolvidas na operação não tenha se alterado de maneira relevante após a data base das demonstrações; e

II - os administradores da sociedade envolvida na operação responsáveis pela elaboração das demonstrações financeiras cuja data base ultrapasse 180 (cento e oitenta) dias firmem declaração, a ser divulgada junto com as demonstrações financeiras, atestando o disposto no inciso I.

Art. 7º As sociedades envolvidas na operação devem elaborar informações financeiras pro forma das sociedades que subsistirem ou que resultarem da operação, como se estas já existissem, referentes à data das demonstrações financeiras referidas no art. 6º, I.

Parágrafo único. As informações financeiras referidas no caput devem ser:

- I – elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas da CVM; e*
II – submetidas à asseguração razoável por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO

[...]

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. As obrigações previstas no Capítulo III não se aplicam a incorporações ou incorporações de ações de companhias fechadas por emissor de valores mobiliários registrado na categoria A caso a operação não represente uma diluição superior a 5% (cinco por cento).

§ 1º A diluição de que trata o caput será considerada superior a 5% (cinco por cento) quando o resultado da divisão do número de ações emitidas em decorrência da operação pelo número de ações total depois da emissão for superior a 0,05 (cinco centésimos).

§2º Nas operações reversas (incorporação ou incorporação de ações da controladora pela controlada quando a controladora é companhia aberta) ou nas fusões envolvendo pelo menos uma companhia aberta, a diluição de que trata o caput será considerada superior a 5% (cinco por cento) quando o resultado da divisão do número de ações de emissão da sociedade incorporadora ou resultante da fusão atribuídas aos acionistas originários da companhia aberta pelo número total de ações de emissão da sociedade incorporadora ou resultante da fusão após a operação for inferior a 0,95 (noventa e cinco centésimos).

§ 3º As informações financeiras de que trata o art. 7º são devidas em operações consideradas relevantes pelos critérios estabelecidos pelas normas, orientações e interpretações contábeis a respeito de informações financeiras pro forma, ainda que não impliquem diluição superior a 5% (cinco por cento).

[...]". (grifos nossos)

6. De acordo com o item 10 da Orientação Técnica OCPC 06 - Apresentação de Informações Financeiras *Pro Forma*, aprovada pela DELIBERAÇÃO CVM Nº 709, de 02.05.2013,

"10. As informações financeiras pro forma devem fornecer aos investidores, credores e demais usuários informações sobre o impacto, em bases recorrentes, de uma transação em particular que demonstrem como poderiam ter sido afetadas as demonstrações contábeis históricas de uma entidade caso essa transação tivesse sido concluída em uma data anterior. As informações financeiras pro forma devem ser compiladas, elaboradas e formatadas a partir de demonstrações contábeis consolidadas históricas da entidade sempre que a consolidação for aplicável para a entidade, não sendo, nesse caso, necessária a apresentação de informações financeiras pro forma sobre as demonstrações contábeis individuais históricas da entidade."

7. A Companhia já consolida as informações da investida BRPR 53 (cujas ações correspondentes a 99,99957% do capital social são de propriedade da BRPR). De acordo com as Demonstrações Financeiras de 31.12.2015 e com as Informações Trimestrais de 31.03.2016 e de 30.06.2016, nas Notas Explicativas "2.2 Base de consolidação" e "8. Investimentos", é possível verificar as informações referentes a Patrimônio Líquido, Resultado, Valor Contábil do Investimento e Participação de Não Controladores da BRPR 53, assim como informações sobre Demonstração do Resultado e principais grupos de Ativo e Passivo. Tais Demonstrações Financeiras foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, que emitiu opiniões sem ressalvas.
8. A BRPR será, até a data da referida incorporação, titular de 100% (cem por cento) do capital social da BRPR 53. Embora, para esse caso, não exista previsão na ICVM 565 de dispensa da elaboração de informações financeiras *pro forma*, como já reconhecido pelo Colegiado desta Comissão, existe a possibilidade de se conceder um tratamento diferenciado para as situações nas quais:
 - i) inexistam acionistas minoritários na incorporada;
 - ii) inexistam interesses de acionistas minoritários da incorporadora que necessitem de proteção; e
 - iii) exista um desequilíbrio evidente entre os custos de se cumprir com a aplicação integral das regras constantes na legislação societária e os benefícios oriundos do seu cumprimento.
9. Assim, tendo por base tão somente os elementos trazidos na Consulta, com relação ao pedido de dispensa de elaboração de informações financeiras *pro forma*, cabe mencionar que:
 - i) a Companhia será titular da totalidade das ações da BRPR 53 antes da incorporação;
 - ii) o patrimônio líquido da BRPR 53 já estará integralmente refletido nas demonstrações financeiras da Companhia;
 - iii) as Demonstrações Financeiras de 31.12.2015 e as Informações Trimestrais de 31.03.2016 e de 30.06.2016 da Companhia foram auditadas por auditor independente registrado na CVM, que declarou a conformidade destas com a Lei das Sociedades por Ações e com as normas da CVM, sem ressalvas;
 - iv) existirá um desequilíbrio evidente entre os custos de se cumprir com a aplicação integral das regras constantes na legislação societária e os benefícios oriundos do seu cumprimento (uma vez que não haverá acréscimo de informação significativo).
10. Por essas razões, entendo que não se justificaria a atuação da CVM no sentido de exigir a elaboração de informações financeiras *pro forma* previstas no art. 7º da ICVM 565 na operação de incorporação da BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. pela BR Properties S.A..

III – CONCLUSÃO

11. Diante de todo o exposto, e tendo por base tão somente os elementos trazidos na Consulta, entendo que não se justificaria a atuação da CVM no sentido de exigir a elaboração de informações financeiras *pro forma* previstas no art. 7º da ICVM 565 na operação de incorporação

da BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. pela BR Properties S.A..

12. Isto posto, sugiro o envio do presente processo à Superintendência Geral, para posterior encaminhamento ao Colegiado, a fim de deliberar acerca do pedido ora apresentado.

Atenciosamente,

Michel Ferreira da Silva

Analista GEA-1

De acordo.

À SEP,

Nilza Maria Silva de Oliveira

Gerente de Acompanhamento de Empresas 1

De acordo.

Fernando Soares Vieira

Superintendente de Relações com Empresas



Documento assinado eletronicamente por **Michel Ferreira da Silva, Analista**, em 31/08/2016, às 14:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Nilza Maria Silva de Oliveira, Gerente**, em 31/08/2016, às 14:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 01/09/2016, às 18:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0149380** e o código CRC **8B4EF03F**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0149380** and the "Código CRC" **8B4EF03F**.*
