

Radar Stocche Forbes

Edição Extraordinária

26 de novembro de 2015

RADAR STOCHE FORBES – BANCÁRIO E MERCADO DE CAPITAIS

CVM edita Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, a qual altera o regime de divulgação e regras de governança dos fundos de investimento imobiliário

Foi editada, em 25 de novembro de 2015, após a realização de audiência pública cujo edital foi divulgado em 4 de agosto de 2014 (“Audiência Pública SDM 07/14”), a instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 571 (“Instrução CVM 571”), alteradora da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), que regulamenta os fundos de investimento imobiliário (“FII”).

Os principais objetivos da Instrução CVM 571 foram, segundo a CVM, aperfeiçoar a governança e a divulgação de informações periódicas e eventuais pelos administradores de FII. Destacamos abaixo os aspectos mais relevantes da Instrução CVM 571:

Divulgação de informações periódicas

A Instrução CVM 571 alterou a forma como as informações periódicas são prestadas pelo administrador aos cotistas. Uma inovação relevante nesse sentido foi que a CVM elaborou formulários eletrônicos padrão para envio de informações mensais, trimestrais e anuais sobre os FII, com uma quantidade maior de informações. Os formulários deverão ser preenchidos pelo administrador e poderão ser disponibilizados ou enviados aos cotistas por meio eletrônico, desde que essa hipótese esteja prevista expressamente no regulamento do FII.

Divulgação de informações eventuais

Os meios eletrônicos também foram adotados pela Instrução CVM 571 para o envio e disponibilização de informações eventuais, adotando uma linha semelhante às disposições aplicáveis aos fundos regidos pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014. Nesse sentido, a Instrução CVM 571 ampliou a quantidade de informações eventuais

que devem ser disponibilizadas ou enviadas pelo administrador, tendo inclusive definido o que seria um fato relevante no âmbito dos FII, na mesma linha e utilizando os mesmos conceitos da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002. Adicionalmente, foi incluída disposição que obriga expressamente o administrador a disponibilizar as informações necessárias para o exercício informado do direito de voto na mesma data da convocação das assembleias gerais de cotistas do FII, em diversos meios eletrônicos, bem como no próprio *site* da CVM.

Governança dos FII

A Instrução CVM 571 introduziu dispositivo delineando as competências e obrigações dos representantes de cotistas que agora devem ser necessariamente cotistas do fundo e, salvo disposição contrária em regulamento, deverão ainda ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

Dentre as principais competências e obrigações dos representantes dos cotistas, foram incluídas: (i) fiscalizar os atos do administrador do FII e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; (ii) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; e (iii) elaborar relatório sobre as atividades do fundo, o qual deverá ser posteriormente disponibilizado pelo administrador para os cotistas.

Registro das Ofertas Públicas de Cotas

O pedido de registro da oferta de distribuição pública de cotas na CVM deverá ser instruído não apenas com os documentos exigidos na regulamentação específica, mas também com o formulário padrão introduzido pela Instrução CVM 571 para atualização anual das informações do FII (“Formulário 39-V”) que, como foi esclarecido na Audiência Pública SDM 07/14 deverá ser apresentado em versão especialmente atualizada para a oferta pública. A CVM também esclareceu que, quando se tratar da primeira oferta de cotas do FII, nem todas as informações do Formulário 39-V deverão ser preenchidas.

Outra inovação introduzida pela Instrução CVM 571 foi a possibilidade da previsão no regulamento de autorização para emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento. Essa previsão deverá especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

A CVM esclareceu na Audiência Pública SDM 07/14 que, apesar de não estar explícito em alguns dispositivos da Instrução CVM 571, ela entende ser necessária a manutenção do direito de preferência dos cotistas em qualquer oferta de distribuição de cotas de FII.

Ofertas Públicas de Aquisição de Cotas

A Instrução CVM 571 alterou a Instrução CVM 472 para deixar claro agora que as ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de cotas de um FII devem obedecer às normas estabelecidas nas regras e procedimentos operacionais das entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas do fundo estejam admitidas à negociação, ou seja, não há necessidade de regulamento próprio e exclusivo para tratar desse tipo de operação.

Alteração no procedimento de convocação das assembleias gerais de cotistas

A Instrução CVM 571 estabeleceu novos critérios para convocação de assembleias gerais de cotistas. Foi estabelecido um prazo de 30 (trinta) dias para a convocação das assembleias gerais ordinárias e 15 (quinze) dias para a convocação das assembleias gerais extraordinárias. Os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia.

Definição de parâmetros de cálculo da Remuneração do Administrador de FIIs

O artigo 36 da Instrução CVM 472 conforme alterado pela Instrução CVM 471 determina agora

que a taxa de administração de FIIs não destinados exclusivamente a investidores qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado deve estar, preferencialmente, atrelada à cotação de suas cotas no mercado de bolsa. A assembleia geral de cotistas poderá, excepcionalmente, deliberar por adotar metodologia diversa.

Já para os FIIs que não atendam os requisitos para cálculo da taxa de administração com base no valor a mercado de seu patrimônio líquido, quando da constituição do fundo ou posteriormente em assembleia geral de cotistas, poderá ser facultada a escolha, pelo administrador de uma dentre as seguintes metodologias: (i) percentual sobre o valor contábil do patrimônio líquido do fundo; (ii) percentual sobre o rendimento distribuído; (iii) percentual sobre a receita total do fundo; ou (iv) valor de mercado do fundo. A escolha da metodologia adotada deverá levar em consideração o alinhamento entre os interesses do administrador e do fundo e a adequação à estratégia de cada fundo.

A Instrução CVM 571 entrará em vigor a partir de 1º de fevereiro de 2016, exceto para as disposições dos artigos 39 e 41, incisos V e VII, que tratam, respectivamente, da disponibilização de informações periódicas e de certas informações eventuais, que entram em vigor apenas em 1º de outubro de 2016.

Não obstante, os FII que já tiverem obtido registro de funcionamento em data anterior à publicação da Instrução CVM 571 deverão adaptar os seus respectivos regulamentos às disposições da Instrução CVM 571 até: (i) 1º de outubro de 2016; ou (ii) a data em que realizarem oferta pública de cotas registrada ou dispensada de registro na CVM, o que ocorrer primeiro.

Adicionalmente, com relação aos representantes de cotistas que tenham sido eleitos em data anterior à data de publicação da Instrução CVM 571, eles deverão ter seu mandato encerrado na próxima assembleia geral do respectivo FII que deliberar sobre as suas demonstrações financeiras, data na qual poderá ser realizada nova eleição de acordo com as novas regras contidas na Instrução CVM 571.

O escritório participou ativamente da Audiência Pública SDM 07/14 e das discussões sobre as alterações trazidas pela nova instrução.

O texto integral da Instrução CVM 571 pode ser consultado [aqui](#)

Para mais informações sobre o conteúdo deste informativo, contatar:

HENRIQUE BONJARDIM FILIZZOLA
E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br

MARCOS CANECCHIO RIBEIRO
E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

FREDERICO MOURA
E-mail: fmoura@stoccheforbes.com.br

Radar

Stocche Forbes

O Radar Stocche Forbes – Bancário e Mercado de Capitais é um informativo mensal elaborado pelo departamento de Bancário e Mercado de Capitais do Stocche Forbes Advogados, que tem por objetivo informar nossos clientes e demais interessados sobre os principais temas que estão sendo discutidos atualmente nas esferas administrativa e judicial, bem como as recentes alterações legislativas e regulamentares no âmbito do mercado de capitais brasileiro.

Esse boletim tem caráter meramente informativo e não deve ser interpretado como um aconselhamento legal.

São Paulo

Centro Empresarial Cidade Jardim
Av. Magalhães de Castro, 4800
18º andar - Torre 2 - Edifício Park Tower
05676-120 São Paulo-SP - Brasil
+55 11 3755-5400

Rio de Janeiro

Rua da Assembleia nº10 - sala 3201 -
Centro
20011-901 Rio de Janeiro-RJ - Brasil
+55 21 3974 1250

www.stoccheforbes.com.br

STOCHE FORBES

ADVOGADOS