

CONSELHO DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO

DELIBERAÇÃO Nº 62

O Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento, no exercício das atribuições a ele conferidas pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento (“Código”) em consulta realizada aos seus membros.

Delibera:

Aprovar as Diretrizes ANBIMA de Classificação de Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), com o objetivo de se estabelecer regras no que se refere à Base de Dados deste fundo, conforme Capítulo XIX, art. 69 do Código.

A referida diretriz estabelece que os FII deverão ser classificados em Mandato e Tipo de Gestão, devendo observar, adicionalmente, o segmento de atuação de cada FII.

A Diretriz ANBIMA de Classificação de FII entrará em vigor em 01/10/2015, devendo os fundos iniciados a partir desta data, bem como seus documentos, seguir o disposto na nova regra.

Para os fundos iniciados até 30/09/2015 (estoque) a ANBIMA divulgará Circular com os procedimentos operacionais a serem seguidos para a adequação à diretriz, anexa a esta Deliberação.

Esta deliberação entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 22 de junho de 2015.

Luciane Ribeiro

Presidente do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento

Rio de Janeiro

Avenida República do Chile, 230 13º andar
20031-170 Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3814 3800 Fax 21 3814 3880/3960

www.anbima.com.br

São Paulo

Av. das Nações Unidas, 8501 11º e 21º andares
05425-070 São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3032 3838 | 3471 4200 Fax 11 3034 1903 | 3471 4230

ANEXO A DELIBERAÇÃO nº 62

DIRETRIZES DE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - OBJETIVO

Art. 1º – A presente Diretriz tem como objetivo definir a classificação ANBIMA para os Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”) regulados pelo Anexo III do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento (“Código de Fundos”), permitindo a distinção das estratégias adotadas por estes fundos.

CAPÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO

Art. 2º - Os FII registrados na ANBIMA devem ser classificados de acordo com o estabelecido nesta Diretriz.

§1º - A classificação dos FII está dividida em:

- I. Mandato; e
- II. Tipo de Gestão.

§2º - A classificação definida no §1º deste artigo subdivide-se em:

I. Mandato:

- a) **FII de Desenvolvimento para Renda:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em desenvolvimento/incorporação de empreendimentos imobiliários em fase de projeto ou construção, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento;
- b) **FII de Desenvolvimento para Venda:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em desenvolvimento

Rio de Janeiro

Avenida República do Chile, 230 13º andar
20031-170 Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3814 3800 Fax 21 3814 3880/3960

www.anbima.com.br

São Paulo

Av. das Nações Unidas, 8501 11º e 21º andares
05425-070 São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3032 3838 | 3471 4200 Fax 11 3034 1903 | 3471 4230

de empreendimentos imobiliários em fase de projeto ou construção, para fins de alienação futura a terceiros;

- c) **FII de Renda:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento;
- d) **FII de Títulos e Valores Mobiliários:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em Título e Valores Mobiliários tais como ações, cotas de sociedades, Fundos de Investimento em Participação (“FIPs”) e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) cujas políticas ou propósitos se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de FII, fundos de investimento em ações setoriais, Certificado de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras Hipotecárias (“LH”), Letra de Crédito Imobiliário (“LCI”) ou qualquer outro valor mobiliário abarcado pela legislação vigente; e
- e) **FII Híbrido:** fundos cuja estratégia de investimento não observe nenhuma concentração das classificações acima mencionadas, conforme definido em seu regulamento.

II. Tipo de Gestão:

- a) **Gestão Passiva:** fundos que especificam em seus regulamentos o imóvel ou o conjunto de imóveis que comporão sua carteira de investimento, ou, aqueles que têm por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor.
- b) **Gestão Ativa:** fundos que não possuem gestão passiva.

Art. 3º - O Tipo ANBIMA dos FII será definido pela composição da classificação Mandato e Tipo de Gestão, que resultará em:

- I. FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa;
- II. FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva;
- III. FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa;
- IV. FII Desenvolvimento para Venda Gestão Passiva;

Rio de Janeiro

Avenida República do Chile, 230 13º andar
20031-170 Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3814 3800 Fax 21 3814 3880/3960

www.anbima.com.br

São Paulo

Av. das Nações Unidas, 8501 11º e 21º andares
05425-070 São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3032 3838 | 3471 4200 Fax 11 3034 1903 | 3471 4230

- V. FII Renda Gestão Ativa;
- VI. FII Renda Gestão Passiva;
- VII. FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa;
- VIII. FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Passiva;
- IX. FII Híbrido Gestão Ativa; e
- X. FII Híbrido Gestão Passiva.

Art. 4º - A classificação será complementada pelo segmento de atuação do FII, devendo cada fundo, no ato do registro na ANBIMA, informar seu segmento dentre as opções descritas abaixo:

- I. **Agências:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis destinados a agências bancárias;
- II. **Educacional:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis destinados a atividades educacionais;
- III. **Híbrido:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, em imóveis relacionados a mais de um segmento;
- IV. **Hospital:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis destinados a receber instalações hospitalares;
- V. **Hotel:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis destinados a atividades hoteleiras, incluindo unidades integrantes de flats que tenham a mesma atividade;
- VI. **Lajes Corporativas:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis destinados a escritórios;
- VII. **Logística:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis provenientes do segmento logístico. Imóveis destinados a sediar instalações de centros de distribuição, armazenamento e logística;
- VIII. **Residencial:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis residenciais;
- IX. **Shoppings:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis destinados a sediar centros comerciais - Shoppings centers;

Rio de Janeiro

Avenida República do Chile, 230 13º andar
20031-170 Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3814 3800 Fax 21 3814 3880/3960

São Paulo

Av. das Nações Unidas, 8501 11º e 21º andares
05425-070 São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3032 3838 | 3471 4200 Fax 11 3034 1903 | 3471 4230

- X. **Títulos e Valores Mobiliários:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em ações, cotas de sociedades, FIP e FIDC cujas políticas ou propósitos se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de FII, fundos de investimento em ações setoriais, CEPAC, CRI, LH, LCI ou qualquer outro valor mobiliário permitido pela legislação vigente; e
- XI. **Outros:** fundos que conforme definido em seu regulamento objetivam investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis destinados a segmentos não listados acima.

Art. 5º - O Tipo ANBIMA e o segmento de atuação deverão constar, adicionalmente, nos prospectos, materiais técnicos e materiais de publicidade dos FII.

Rio de Janeiro

Avenida República do Chile, 230 13º andar
20031-170 Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3814 3800 Fax 21 3814 3880/3960

www.anbima.com.br

São Paulo

Av. das Nações Unidas, 8501 11º e 21º andares
05425-070 São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3032 3838 | 3471 4200 Fax 11 3034 1903 | 3471 4230