Sumário

ANEXO COMPLEMENTAR VI – REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 2
CAPÍTULO I – OBJETIVO E ABRANGÊNCIA 2
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA E GESTÃO DE RECURSOS 2
SEÇÃO I – Regras gerais 2
SEÇÃO II – Obrigações do administrador fiduciário 3
SEÇÃO III – Obrigações do gestor de recursos 3
CAPÍTULO III – CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 7
CAPÍTULO IV – AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS 9
SEÇÃO I – Aquisição de ativos 10
SEÇÃO II – Aquisição de ativos de crédito privado 10
SEÇÃO III – Monitoramento dos ativos de crédito privado 15
SEÇÃO IV – Garantias 16
SEÇÃO V – Cotas de sociedade de propósito específico 16
CAPÍTULO V – APREÇAMENTO 22
SEÇÃO I – Apreçamento dos ativos financeiros 22
SEÇÃO II – Apreçamento dos ativos imobiliários 23
CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS 24
CAPÍTULO VII – LIMITES DE INVESTIMENTO DAS CLASSES 24
CAPÍTULO VIII – REGISTRO DO FII 25
CAPÍTULO IX - CLASSIFICAÇÃO DO FII 33
CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS 39

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ANEXO COMPLEMENTAR VI – REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA~~III~~ – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – OBJETIVO E ABRANGÊNCIA

Art. 1º. O presente anexo dispõe sobre as regras e procedimentos específicos que deverão ser observadas pelas instituições participantes para o desempenho da atividade de administração de recursos de terceiros ~~se aplica, em adição às regras do Código,~~ aos FII.

§1º. Para fins do disposto no caput, as instituições participantes deverão observar, também, as regras e procedimentos aplicáveis a todas as categorias de fundos, conforme previstas no anexo complementar III.

§2º.~~**Parágrafo único**~~ Em caso de eventual divergência entre as disposições do anexo complementar III e as regras previstas no presente anexo, prevalecem as regras específicas deste anexo~~deste anexo e do Código, prevalecem as disposições deste anexo~~.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA E GESTÃO DE RECURSOS ~~DO FII~~

Seção I – Regras Gerais

Art. 2º. Caso a política de investimentos não permita a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido em valores mobiliários, o fundo e suas classes podem ser constituídos por deliberação exclusiva do administrador fiduciário, hipótese na qual o administrador fiduciário será considerado o único prestador de serviços essenciais, englobando tanto a administração fiduciária quanto a gestão de recursos.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Seção II – Obrigações do administrador fiduciário

Art. ~~2~~3º. Em complemento às obrigações previstas na parte geral e no anexo complementar III, ~~O~~o administrador fiduciário é o responsável pela ~~administração e~~ gestão dos ativos das classes do FII~~, podendo~~ do qual seja o único prestador de serviços essenciais e deve assumir, em nome das classes, as obrigações e responsabilidades pela gestão dos respectivos ativos atribuídas aos gestores de recursos nas Regras e Procedimentos – ART (incluindo, mas não se limitando, àquelas previstas no presente anexo).~~contratar o gestor de recursos para esta atividade.~~

~~**§1º.** A contratação de que trata o caput deve ser realizada nos termos do capítulo VI do Código, quando aplicável.~~

~~§2º. O Gestor de Recursos, ao ser contratado, assume, para a autorregulação da ANBIMA, a responsabilidade integral pela gestão dos Ativos, cabendo ao Administrador Fiduciário a supervisão de suas atividades.~~

Seção III – Obrigações do gestor de recursos

Art. 4º. ~~§2º.~~ Em complemento às obrigações previstas na parte geral e no anexo complementar III~~O~~ o gestor de recursos, ~~ao ser contratado,~~ enquanto prestador de serviços essenciais do FII, assume~~, para a autorregulação da ANBIMA,~~ a responsabilidade integral pela gestão dos ativos integrantes das carteiras das classes~~, cabendo ao Administrador Fiduciário a supervisão de suas atividades~~.

~~CAPÍTULO III – REGISTRO DO FII~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~**Art. 4º**. O Administrador Fiduciário deve registrar junto à ANBIMA os FII, assim como as emissões de novas classes e séries de cotas do FII, conforme aplicável, ("registro FII")no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados da:~~

~~I. Data do encerramento da oferta pública; ou~~

~~II. Data do comunicado de encerramento da oferta pública distribuída com esforços restritos, nos termos da Regulação vigente, ou, a partir do sexto mês, contado após a data de início da oferta pública com esforços restritos, o que acontecer primeiro; ou~~

~~III. Da data da primeira integralização de cotas para os FII com dispensa de registro da oferta pública.~~

~~**§1º**. O Administrador Fiduciário que se associar à ANBIMA ou aderir a este Código e que possua FII sob sua administração terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da associação ou adesão, para realizar o registro do FII.~~

~~**§2º.** O registro, de que trata o caput, deve ser feito de acordo com o manual ANBIMA para cadastro de Fundos, disponibilizado no site da Associação na internet.~~

~~**§3º.** Caso o Administrador Fiduciário não seja Associado à ANBIMA ou Aderente a este Código, o Gestor de Recursos será o responsável pelo envio das informações deste capítulo.~~

~~**Art. 5º**. Para o registro dos FII e das ofertas públicas de cotas dos FII junto à ANBIMA, deve ser encaminhado pedido específico acompanhado dos seguintes documentos:~~

~~I. Prospecto da oferta de cotas de FII, se aplicável;~~

~~II. Regulamento do FII;~~

~~III. Contrato de distribuição ou contrato de intermediação, conforme o caso, acompanhado dos termos de adesão e/ou instrumento(s) de subcontratação de colocação de Ativos;~~

~~IV. Comprovante de pagamento da taxa de registro na ANBIMA;~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

V. Formulário de cadastro;

VI. Protocolo do pedido de registro de funcionamento do FII no Sistema de Gestão de Fundos Estruturados da CVM;

VII. Ofício emitido pela CVM referente à concessão de registro da oferta;

VIII. Minuta de boletim de subscrição e minuta do termo de compromisso, se aplicável;

IX. Material Publicitário aprovado pela CVM, se aplicável;

X. Aviso ao mercado, se houver;

XI. Cópia do anúncio ou comunicado de início de distribuição de cotas;

XII. Cópia do anúncio ou comunicado de encerramento de distribuição de cotas;

XIII. Informação sobre a existência de parecer legal emitido pelos assessores legais da oferta pública acerca da realização do procedimento de diligência legal, quando aplicável;

XIV. Contrato de formador de mercado, se houver; e

XV. Demais documentos complementares, caso sejam necessários para o perfeito entendimento da estrutura da operação e das características do FII pela Supervisão de Mercados.

§1º. A ANBIMA pode solicitar à Instituição Participante alterações no conteúdo dos documentos de registro visando a melhor adequação às disposições do presente Código, devendo ser enviadas as versões atualizadas destes documentos à ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados da data de solicitação, caso as alterações não dependam de assembleia.

§2º. Caso haja necessidade de assembleia, nos termos do parágrafo 1º acima, esta deve ser convocada em até 15 (quinze) dias corridos contados do envio da referida notificação com o envio das alterações solicitadas à ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados de sua aprovação em assembleia.

§3º. Ao submeter para análise da ANBIMA os registros e as alterações do FII, podem ser solicitadas correções em seu conteúdo visando a melhor adequação da base de dados, devendo

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~estas correções ser devolvidas para reanálise da ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados da data da solicitação.~~

~~**§4º**. Qualquer alteração das características do FII que resulte em mudança nas informações contidas nos documentos de registro torna obrigatório o envio de versão atualizada à ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados da data do protocolo junto à CVM.~~

~~**§5º.** A ANBIMA pode solicitar às Instituições Participantes informações adicionais para o registro, as quais devem ser disponibilizadas dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de solicitação, prorrogáveis uma única vez por igual período.~~

~~**§6º.** O encerramento do FII deve ser comunicado à ANBIMA em até 20 (vinte) dias corridos contados da data do protocolo de pedido de encerramento junto à CVM.~~

~~**§7º.** Na ausência ou inaplicabilidade de algum dos documentos exigidos no caput, o Administrador Fiduciário deve esclarecer para a ANBIMA, no pedido de registro, o motivo da ausência ou inaplicabilidade, conforme o caso.~~

~~**§8º.** Os prazos de 15 (quinze) dias previstos neste artigo não isentam as Instituições Participantes das multas estabelecidas nas regras e procedimentos ANBIMA de envio de informações para a base de dados de que trata o Código, disponível no site da Associação na internet.~~

~~**Art. 6º.** O registro do FII na ANBIMAimplica o pagamento de taxa de registro com os valores e frequência determinados pela Diretoria.~~

~~**Parágrafo único.** As ofertas públicas regidas pela ICVM 400, e suas alterações posteriores, recebidas por meio do convênio firmado entre a ANBIMA e a CVM estão dispensadas do pagamento da taxa de registro de que trata o caput.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~**Art. 7º.** Os prazos previstos neste capítulo podem ser prorrogados, desde que em situações excepcionais, devidamente justificadas, e consultados a ANBIMA.~~

~~**Art. 8º.** Até o momento de registro do FII e das ofertas públicas de cotas do FII o Administrador Fiduciário pode solicitar à ANBIMA a dispensa de alguns dos requisitos e exigências obrigatórias constantes deste Código com a manutenção da autorização para o uso do selo ANBIMA.~~

~~**§1º.** O Conselho de Recursos de Terceirospode delegar à Comissão de Acompanhamento a análise prévia dos pedidos de dispensa de que trata o caput.~~

~~**§2º.** O Conselho de Recursos de Terceiros avaliará, na reunião presencial ou virtual subsequente, a partir da data da solicitação, a análise do pedido de dispensa, sendo que, após este prazo, sem qualquer manifestação da ANBIMA, a dispensa considerar-se-á autorizada nos termos solicitados.~~

CAPÍTULO III – CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

~~Seção II – Consultoria Especializada~~

Art. 5º. O administrador fiduciário deve prover o FII com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros em nome do fundo e/ou de suas classes, conforme aplicável:

I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários inerentes aos ativos imobiliários da classe; e

II. custódia de ativos financeiros.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

§1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pelo FII indicado nos termos da regulação em vigor, o administrador fiduciário pode, em nome das classes do FII, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto no respectivo regulamento.

§2º. O administrador fiduciário deve assegurar que o custodiante seja, obrigatoriamente, associado ou aderente ao Código de Serviços Qualificados, bem como que o respectivo contrato de custódia contenha cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador fiduciário, pelo gestor de recursos ou 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 da classe; e
III. estipule com clareza o preço dos serviços.

§3º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos financeiros estejam admitidos à negociação em mercado organizado ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BC ou pela CVM.

Art. 6~~3~~º. Observado o disposto no artigo 7º abaixo, ~~O~~o administrador fiduciário pode contratar, em nome das classes do FII, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição primária de cotas;
II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar ~~o Administrador Fiduciário e, se for o caso, o Gestor de Recursos, em suas~~ atividades de análise, seleção,

AUDIÊNCIA PÚBLICA

acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e dos demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira das classes do FII;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe do FII, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas pelo FII para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas do FII.

Parágrafo único. A consultoria especializada mencionada no inciso II do caput pode, entre outras funções:

I. Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FII, de acordo com a política de investimento e constante no respectivo anexo – classe~~regulamento do FII, Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FII~~; e

II. Participar de negociações e propor negócios às classes do ~~ao~~ FII, observad~~ao~~ ~~seu regulamento~~ e~~a~~ ~~sua~~ política de investimentos~~;~~ constante no respectivo anexo – classe;

~~III. Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FII e a exploração do direito de superfície; e~~

~~IV. Monitorar, acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.~~

CAPÍTULO IV – AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Art. 7º~~10~~. Observado o disposto no artigo 3º acima, o ~~O Administrador Fiduciário ou o~~ gestor de recursos, ~~quando houver,~~ deve implementar e manter, em documento escrito, regras e procedimentos para a aquisição dos ativos e seu acompanhamento na carteira das classes dos FII.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 8º~~11~~. Observado o disposto no artigo 3º acima, ~~O administrador fiduciário ou~~ o gestor de recursos, ~~quando houver,~~ deve implementar e manter processo de monitoramento dos ativos adquiridos pelas classes do~~pelo~~ FII que seja adequado ao objetivo e política de investimento da respectiva classe~~do FII~~, observada a complexidade e especificidade dos ativos e sem prejuízo da contratação de consultoria especializada, conforme previsto no artigo ~~3~~6º deste anexo.

~~**§1º.** Cabe à Diretoria regulamentar as regras e procedimentos referentes as informações mínimas que devem ser consideradas no processo descrito no caput, bem como sua periodicidade.~~

~~**§2º**~~**Parágrafo único.** O ~~administrador fiduciário ou o~~ gestor de recursos, ~~quando houver~~, deve, durante o processo de monitoramento dos ativos e, na esfera de sua competência e respectivos poderes, tomar as medidas cabíveis caso sejam identificadas ações em desacordo com o objetivo e política de investimentos da respectiva classe do FII.

Seção I – Aquisição de ativos

Art. 9º~~12~~. O documento de que trata o artigo 7º~~10~~ deve conter, no mínimo:

I. Avaliações realizadas pelo ~~Administrador Fiduciário ou o~~ gestor de recursos, ~~quando houver,~~ incluindo análise da adequação ao objetivo e política de investimento da classe do FII;

II. Avaliações econômicas e financeiras dos ativos; e

III. Avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

Seção II – Aquisição de ativos de crédito privado

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 10~~13~~. Observado o disposto no artigo 3º acima, ~~O Administrador Fiduciário ou~~ o gestor de recursos, ~~quando houver,~~ é o responsável pela gestão do crédito da carteira das classes dos FII, e deve manter e implementar regras e procedimentos para a gestão da qualidade dos créditos, nos termos do artigo ~~10~~7º deste anexo, que descrevam~~,incluindo~~, no mínimo, os limites financeiros e controles operacionais com mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica e sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais ele se baseia se alterarem de forma significativa e relevante.

Art. 11~~14~~. Sem prejuízo de suas responsabilidades ~~O Administrador Fiduciário ou~~ o gestor de recursos, ~~quando houver,~~ pode constituir organismos~~um comitê e/ou organismo~~ de crédito que sejam responsáveis~~l~~ por aprovar as aquisições e realizar o monitoramento de ativos de crédito privado para ~~os~~ as classe FII.

Parágrafo único. Os organismos ~~comitê e/ou organismo~~ de que trata o caput devem:

I. Estabelecer a forma de reporte, incluindo hierarquia e alçada, observando a data e valor de aquisição do ativo de crédito privado pela classe ~~pelo~~do FII;
II. Definir a periodicidade em que as reuniões serão realizadas;
III. Documentar as decisões e deliberações tomadas; e
IV. Arquivar os documentos que fundamentaram as decisões~~ independentes do gestor de recursos~~.

Art. 12~~15~~. O ~~Administrador Fiduciário ou~~ gestor de recursos, ~~quando houver,~~ ao adquirir ativos de crédito privado para as carteiras das classes dos FII, deve adotar, ~~no mínimo~~ também, os seguintes procedimentos mínimos ~~para a aquisição de ativos de crédito privado~~:

I. Considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;

AUDIÊNCIA PÚBLICA

II. Realizar investimentos em ~~títulos~~ativos de crédito privado somente ~~com o adequado~~se tiver tido acesso às informações ~~que o gestor de recursos julgar~~ necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativos de crédito privado; e

III. Exigir o acesso direto ou por meio do agente fiduciário aos documentos integrantes da operação ou a esta acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos ~~títulos ou~~ ativos de crédito privado investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

§1º. O rating e a respectiva súmula do ativo de crédito privado ou do emissor, fornecido por agência classificadora de risco, quando existir, devem ser utilizados como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, e não como condição suficiente para sua aquisição e monitoramento.

§2º. O gestor de recrusos deverá, ~~A~~para a aquisição de ativos de crédito privado~~,~~ cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário ~~deverá~~, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

§3º O gestor de recursos deve estabelecer equipe de profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, tais como jurídico, análise de crédito, compliance e monitoramento dos riscos de operações com ativos de crédito privado, de modo a possibilitar a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade dos títulos, recebíveis ou créditos adquiridos.

§4º. Em caso de contratação de provedores de serviços ou de profissionais terceirizados, deve haver prévia e criteriosa análise e seleção dos contratados, ~~-~~nos termos do capítulo III do ~~VI deste Código~~Anexo Complementar III, observado o disposto no capítulo III deste anexo no que ~~quando~~ couber.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 13~~16~~. As análises para aquisição de ativos de crédito privado devem ser capazes de identificar e mensurar os principais riscos associados e justificar as suas aquisições pela classe, sendo admitid~~os~~a a utilização de procedimentos que considerem os ativos de crédito privado de forma individual ou de forma coletiva, observados:

I. Natureza e finalidade da transação;
II. Quantidade;
III. Valor;
IV. Prazo;
V. Análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e
VI. Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

§1º. Nas análises individuais, conforme aplicável, devem-se observar os seguintes aspectos em relação aos devedores e garantidores:

I. Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
II. Grau de endividamento;
III. Capacidade de geração de resultados;
IV. Fluxo de caixa;
V. Administração e qualidade de controles;
VI. Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
VII. Contingências;
VIII. Setor de atividade econômica;
IX. Limite de crédito; e
X. Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação ativos de crédito privado.~~dos direitos creditórios~~.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

§2º. Nas análises de ativos de crédito privado pulverizados e/ou carteiras de ativos, deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (commingling).

§3º. As referidas análises devem ser baseadas em critérios consistentes e verificáveis e amparadas por informações internas e externas.

§4º. Observados os riscos associados à estrutura dos FII e dos ativos de crédito privado, deve-se avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e pulverizadas.

Art. 1417. O ~~Administrador Fiduciário ou o~~ gestor de recursos, ~~quando houver,~~ deve~~m~~ possuir processos e controles que sejam capazes de identificar os ativos de crédito privado que foram adquiridos pelas classes do~~pelo~~ FII, possibilitando armazenar, ao menos, as seguintes características dos ativos de crédito privado:

I. Instrumento de crédito;
II. Datas e valores de parcelas;
III. Datas de contratação e de vencimento;
IV. Taxas de juros;
V. Garantias;
VI. Data e valor de aquisição; e
VII. Informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

Parágrafo único. Conforme aplicável a cada tipo de ativo de crédito privado adquirido, os controles utilizados devem ser capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 15~~18~~. Caso seja permitido às classes do~~ao~~ FII realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum do gestor de recursos e~~/ou do administrador fiduciário~~, deve~~m~~-se observar, além dos limites de enquadramento aplicáveis e de eventuais necessidades de aprovação das respectivas operações em assembleias de cotistas da classe, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a buscar realizar as operações em bases equitativas, observadas as demais obrigações do respectivo anexo – classe~~regulamento~~ e da regulação vigente.

Seção III – Monitoramento dos ativos de crédito privado

Art. 16~~19~~. O ~~Administrador Fiduciário ou o~~ gestor de recursos, ~~quando houver,~~ deve~~m~~ garantir que os processos de monitoramento de risco de crédito utilizados sejam capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito.

§1º. Deve-se reavaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira.

§2º. As reavaliações deverão ser devidamente documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias, e suas considerações deverão ser documentadas.

Art. 17~~20~~. As práticas relacionadas à aquisição e monitoramento dos ativos de crédito privado descritas nas seções II e III deste capítulo~~,~~ podem ser aplicáveis de forma mitigada, desde que envolvam emissores listados em mercados organizados e levem em consideração a complexidade e a liquidez do ativo de crédito privado, a qualidade do emissor e a representatividade do ativo de crédito privado nas carteiras das classes.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

§1º. A análise da relevância das práticas a serem adotadas é de responsabilidade do ~~Administrador Fiduciário ou do~~ gestor de recursos, ~~quando houver,~~ inclusive no que concerne às disposições da regulação vigente aplicável ao FII ~~a cada tipo de Fundo~~.

§2º. Os critérios que ensejam a adoção de procedimentos diferenciados de que trata o caput devem ser passíveis de verificação e estar claramente descritos no documento previsto no artigo ~~10~~8º deste anexo e devem observar os princípios gerais de conduta previstos no ~~capítulo IV do~~ Código ART.

Seção IV – Garantias

Art. 18~~21~~. Quando houver o compartilhamento de garantia(s), assegurar-se de que este é adequado à operação, bem como verificar em que condições a(s) garantia(s) poderá(ão) ser executada(s).

§1º. Reavaliar periodicamente as garantias e o atendimento das condições para eventual execução enquanto o ativo de crédito privado permanecer na carteira da classe do FII, tomando as medidas cabíveis.

§2º. A periodicidade das reavaliações deve ser proporcional à relevância do crédito para a carteira e à relevância da garantia na avaliação do risco de crédito, não podendo ser superior a 12 (doze) meses.

Seção V – Cotas de sociedade de propósito específico

Art. 19~~22~~. Relativamente ao investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição de participação em sociedade de propósito específico (SPE), ~~O Administrador Fiduciário ou~~ o gestor de recursos, ~~quando houver,~~ deve~~m~~ verificar a adequação do projeto imobiliário à política de investimentos da respectiva classe do FII, avaliando, no mínimo:

AUDIÊNCIA PÚBLICA

I. Características da ~~empresa~~SPE-alvo:
   a. Complexidade operacional;
   b. Organograma societário da~~Quadro societário da Sociedade de Propósito Específico (~~SPE~~);~~;
   c. Estrutura de governança existente; e
   d. Descrição dos sócios e/ou acionistas diretos ou indiretos e breve descrição do histórico da SPE.

II. Descrever como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da ~~/~~SPE.

~~CAPÍTULO IV – PROSPECTO DO FII~~

~~**Art. 9º**. O prospecto é elaborado pelo Administrador Fiduciário e deve conter as principais características do FII, dentre as quais as informações relevantes aos investidores sobre políticas de investimento, taxas e riscos envolvidos, bem como seus direitos e responsabilidades.~~

~~**§1º.** O prospecto de que trata o caput deve conter, no mínimo:~~

~~I. Denominação do FII;~~
~~II. Base legal;~~
~~III. Prazo de duração;~~
~~IV. Identificação dos prestadores de serviços;~~
~~V. Política de divulgação de informações;~~
~~VI. Público-alvo;~~
~~VII. Objetivo e política de investimento: descrever a política de investimento que será adotada pelo FII contendo, no mínimo:~~
   ~~a. Forma como o FII pretende atingir o seu objetivo de investimento, identificando a classificação ANBIMA do FII e o tipo de gestão, conforme regras e procedimentos ANBIMA para classificação de FII;~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

b. Se o FII for de gestão ativa, mencionar a especificação do grau de liberdade para alienação e aquisição dos Ativos que o Administrador Fiduciário ou Gestor de Recursos, quando houver, se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos investidores;

c. Os tipos de Ativos que poderão compor o patrimônio do FII e os requisitos de diversificação de investimentos;

d. A possibilidade de o FII contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FII, caso autorizada no regulamento; e

e. A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais.

VIII. Política de concentração de investimento, quando aplicável: descrever os requisitos de diversificação de investimentos e as políticas de seleção e alocação dos Ativos alvo;

IX. Política de amortização e de distribuição de resultados, quando aplicável: informar os prazos e condições de pagamento;

X. Descrição das cotas: descrever as diferentes classes de cotas, quando for o caso, com a descrição dos direitos de cada uma delas;

XI. Negociação das cotas: descrever as condições e o mercado em que as cotas poderão ser negociadas e, no caso de novas ofertas de cotas, quando aplicável, incluir histórico de negociação das cotas em mercados regulamentados, identificando, se houver:

a. Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos;

b. Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e

c. Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses;

XII. Regras de subscrição e integralização de cotas: indicar os procedimentos de subscrição e integralização nas ofertas;

XIII. Principais características da oferta: descrever as principais características da oferta, em especial as informações sobre prazos, quantidade de cotas ofertadas, incluindo a possibilidade ou não de futuras emissões, existência de direito de preferência, divisão em séries e, se for o caso, valor mínimo de investimentos;

AUDIÊNCIA PÚBLICA

XIV. Relacionamento: incluir informações, de forma consolidada, sobre relacionamento entre o FII e seus prestadores de serviços e, caso o FII possua identificação dos Ativos alvo na data da oferta pública, incluir informações de forma consolidada sobre relacionamento entre os Ativos-alvo e o Administrador Fiduciário, o Gestor de Recursos e/ou consultoria especializada, se houver;

XV. Indicação de potenciais conflitos de interesse: explicitar potenciais conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos identificados no inciso acima, assim como os mecanismos adotados para eliminá-los ou mitigá-los;

XVI. Estudo de viabilidade: apresentar o estudo de viabilidade efetuado para a oferta pública do FII demonstrando expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas;

XVII. Laudo de avaliação: apresentar o laudo de avaliação quando houver definição específica dos Ativos alvo que integrarão a carteira do FII;

XVIII. Rentabilidade do FII: informar se há rentabilidade pretendida no FII e, quando houver, informar a metodologia aplicada, e caso não haja, informar ao potencial investidor que o FII não busca um objetivo de retorno determinado;

XIX. Receita mínima garantida: indicar, caso o FII tenha receita ou rentabilidade mínima garantida, a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido;

XX. Fatores de risco: indicar, obrigatoriamente, todo e qualquer fator relativo ao FII que possa, de forma relevante, afetar a decisão do potencial investidor no que diz respeito à aquisição das cotas do FII, devendo constar, no mínimo:

a. Risco de mercado;

b. Risco de crédito;

c. Risco de liquidez da carteira do FII;

d. Risco de liquidez das cotas;

e. Risco tributário: descrever os riscos tributários e riscos relacionados ao desenquadramento do FII quanto aos requisitos necessários para a obtenção dos benefícios que a regulação em vigor concede ao FII e a seus investidores, bem como

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~outros riscos tributários aplicáveis, inclusive riscos de alterações na Regulação tributária;~~

~~f. Risco regulatório;~~

~~g. Risco de governança: descrever a existência de restrições para o exercício de voto e eventuais quóruns qualificados para deliberação (que poderão resultar na não deliberação de determinadas matérias);~~

~~h. Risco operacional; e~~

~~i. Risco jurídico: descrever os riscos jurídicos relevantes, tais como de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis e risco de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis.~~

~~XXI. Fatores de risco adicionais: adicionalmente aos fatores de riscos obrigatórios indicados no inciso acima, incluir, quando aplicável, os fatores de riscos aplicáveis à estrutura do FII, conforme abaixo:~~

~~a. Risco de não colocação ou colocação parcial da oferta;~~

~~b. Riscos inerentes às diferentes classes de cotas;~~

~~c. Risco de concentração; e~~

~~d. Risco de potencial conflito de interesse.~~

~~XXII. Descrever os riscos do setor imobiliário em que os Ativos-alvo do FII estejam expostos, tais como, mas não limitados a:~~

~~a. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários, tais como: atrasos e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários;~~

~~b. Aumento dos custos de construção;~~

~~c. Risco de vacância dos imóveis;~~

~~d. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos;~~

~~e. Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII;~~

~~f. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação;~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

g. Risco de pré-pagamento: descrever o risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos Ativos alvo;

h. Risco de sinistro: descrever os riscos relativos aos casos de sinistro envolvendo os empreendimentos objeto de investimento e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FII.

i. Risco de não contratação de seguro: descrever o risco da não contratação de seguros pelos locatários;

j. Risco de desapropriação total ou parcial: descrever o risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo FII;

k. Risco de regularidade dos imóveis: descrever os riscos relativos à regularização dos empreendimentos imobiliários integrantes à carteira do FII;

l. Risco ambiental;

m. Risco do uso de derivativos;

n. Risco relacionado à possibilidade de o FII adquirir Ativos onerados; e

o. Risco relacionado às garantias dos Ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos Ativos.

XXIII. Taxa de administração, taxas de ingresso e taxa de desempenho: especificar a forma de apropriação e pagamento;

XXIV. Breve histórico dos terceiros contratados em nome do FII: Administrador Fiduciário, Gestor de Recursos, consultor imobiliário e formador de mercado, quando houver; e

XXV. Descrição das atividades dos contratados, de acordo com o disposto no inciso acima, quando houver.

§2º. Os terceiros contratados em nome do FII, nos termos do inciso XXIV acima, são responsáveis, individualmente, pela prestação de suas informações, estando sujeitos às penalidades previstas neste Código nos casos de descumprimento.

§3º. Caso a taxa de administração não contemple a taxa de gestão, esta última deverá ser descrita no prospecto da oferta de cotas do FII.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~CAPÍTULO VI – CLASSIFICAÇÃO DO FII~~

~~**Art. 23.** O FII deve ser classificado de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira.~~

~~**Parágrafo único.** A classificação do FII na ANBIMA tem como objetivo separar e identificar os FII conforme suas estratégias e principais fatores de risco.~~

~~**Art. 24.** Cabe à Diretoria regulamentar as regras e procedimentos referentes à classificação ANBIMA do FII.~~

CAPÍTULO V~~I~~I – APREÇAMENTO

Seção I – Apreçamento dos ativos financeiros

Art. 20~~25~~. As normas, critérios e procedimentos para o apreçamento contidos no capítulo III da parte geral e no anexo complementar III aplicam-se, no que se refere aos FII, somente aos ativos financeiros das carteiras de suas classes, conforme aplicável. ~~O Administrador Fiduciário deve adotar no Apreçamento dos ativos financeiros metodologia de apreçamento, conforme regulação vigente.~~

~~**Parágrafo único.** O Apreçamento tem como principal objetivo evitar a transferência de riqueza entre os investidores do FII, além de dar maior transparência aos riscos embutidos nas posições.~~

~~**Art. 26.** Cabe à Diretoria regulamentar as regras e procedimentos referentes ao Apreçamento do FII.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Seção II – Apreçamento dos ativos imobiliários

Art. 21. O administrador fiduciário é o responsável pelo apreçamento dos ativos imobiliários integrantes da carteira das classes do FII, devendo observar, para tanto, os critérios estabelecidos a seguir.

Art. 22~~27~~. Os imóveis classificados como propriedade para investimento integrantes da carteira das classes do FII devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, devendo tal mensuração ser realizada, no mínimo, anualmente.

§1º. Se o administrador fiduciário 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 com teste de *impairment,* no mínimo, anual, até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

§2º. 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.

§3º O administrador fiduciário 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. 23~~28~~. 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, subtraídas as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

§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. 2429. 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.

Parágrafo único. O administrador fiduciário deve avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoques, observada, no mínimo, uma periodicidade anual para tal avaliação.

CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS

Art. 25. Em adição às situações previstas no capítulo V do anexo complementar III, o exercício do direito de voto também será obrigatório para as situações abaixo relacionadas aos imóveis integrantes das carteiras das classes do FII:

a. Aprovação de despesas extraordinárias;
b. Aprovação de orçamento;
c. Eleição de síndico e/ou conselheiros; e
d. Alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, a critério do gestor de recursos.

CAPÍTULO VII – LIMITES DE INVESTIMENTO DAS CLASSES

Art. 26. Aplicam-se aos gestores de recursos das classes de FII que invistam preponderantemente em valores mobiliários, as regras e procedimentos relacionados ao desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos previstos no capítulo VI do anexo complementar III.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

CAPÍTULO VIIIIII – REGISTRO DO FII

Art. 274º. O administrador fiduciário, para fins de registro dos FII, suas classes e subclasses, conforme aplicável, nos termos do capítulo XI do anexo complementar III, deve observar ~~registrar junto à ANBIMA os FII, assim como as emissões de novas classes e séries de cotas do FII, conforme aplicável, ("registro FII") n~~o prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da:

I. data da 1ª (primeira) integralização de cotas da classe ou subclasse do FII, conforme o caso, ou;~~:~~

~~II. Data do encerramento da oferta pública; ou~~

~~III. Data do comunicado de encerramento da oferta pública distribuída com esforços restritos, nos termos da regulação vigente, ou, a partir do sexto mês, contado após a data de início da oferta pública com esforços restritos, o que acontecer primeiro; ou~~

~~IV. Da data da primeira integralização de cotas para os FII com dispensa de registro da oferta pública.~~

~~V.~~II. ~~§1º. O~~ Da associação do administrador fiduciário ~~que se associar~~ à ANBIMA ou da adesão~~aderir~~ do administrador fiduciário ao~~ este~~ Código ART, observado o disposto no parágrafo único abaixo ~~e que possua FII sob sua administração terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da associação ou adesão, para realizar o registro do FII.~~

~~**§2º.** O registro, de que trata o caput, deve ser feito de acordo com o manual ANBIMA para cadastro de Fundos, disponibilizado no site da Associação na internet.~~

~~**§3º** **Parágrafo único**~~**.** Caso o administrador fiduciário não seja associado à ANBIMA ou aderente a este Código ART, o gestor de recursos será o responsável pelo envio das informações deste capítulo.

Art. 285º. Para fins do registro dos FII e de suas respectivas classes e subclasses ~~das ofertas públicas de cotas dos FII~~ junto à ANBIMA, conforme o caso, deve ser encaminhado junto com o

AUDIÊNCIA PÚBLICA

pedido específico e os documentos mencionandos no capítulo XI do anexo complementar III, ~~acompanhado d~~os seguintes documentos adicionais:

~~XVI.~~I. Prospecto da oferta de cotas ~~de FII~~, se aplicável;

~~XVII. Regulamento do FII;~~

~~XVIII. Contrato de distribuição ou contrato de intermediação, conforme o caso, acompanhado dos termos de adesão e/ou instrumento(s) de subcontratação de colocação de Ativos;~~

~~XIX. Comprovante de pagamento da taxa de registro na ANBIMA;~~

~~XX.~~II. Formulário de cadastro nos moldes estabelecidos pela ANBIMA;

~~XXI.~~III. Protocolo emitido pela CVM referente ao registro de funcionamento do FII e/ou de suas classes, quando e conforme aplicável ~~do pedido de registro de funcionamento do FII no Sistema de Gestão de Fundos Estruturados da CVM~~;

~~XXII. Ofício emitido pela CVM referente à concessão de registro da oferta;~~

~~XXIII.~~IV. Minuta de boletim de subscrição e minuta do termo de compromisso, se aplicável;

~~XXIV.~~V. Material de divulgação~~Publicitário~~ aprovado pela CVM, se aplicável;

~~XXV.~~VI. Aviso ao mercado, se houver;

~~XXVI.~~VII. Minuta ~~Cópia~~ do anúncio ou comunicado de início de distribuição de cotas, quando aplicável;

~~XXVII.~~VIII. Minuta ~~Cópia~~ do anúncio ou comunicado de encerramento de distribuição de cotas quando aplicável;

~~XXVIII.~~IX. Informação sobre a existência de parecer legal emitido pelos assessores legais da oferta pública acerca da realização do procedimento de diligência legal, quando aplicável;

~~XXIX.~~X. Contrato de formador de mercado, se houver; e

~~XXX.~~XI. Demais documentos complementares, caso sejam necessários para o perfeito entendimento da estrutura da operação e das características do FII e/ou de suas classes e subclasses por parte da ANBIMA~~pela Supervisão de Mercados~~.

~~**§1º.** A ANBIMA pode solicitar à Instituição Participante alterações no conteúdo dos documentos de registro visando a melhor adequação às disposições do presente Código, devendo~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~ser enviadas as versões atualizadas destes documentos à ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados da data de solicitação, caso as alterações não dependam de assembleia.~~

~~**§2º**. Caso haja necessidade de assembleia, nos termos do parágrafo 1º acima, esta deve ser convocada em até 15 (quinze) dias corridos contados do envio da referida notificação com o envio das alterações solicitadas à ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados de sua aprovação em assembleia.~~

~~**§3º**. Ao submeter para análise da ANBIMA os registros e as alterações do FII, podem ser solicitadas correções em seu conteúdo visando a melhor adequação da base de dados, devendo estas correções ser devolvidas para reanálise da ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados da data da solicitação.~~

~~**§4º**. Qualquer alteração das características do FII que resulte em mudança nas informações contidas nos documentos de registro torna obrigatório o envio de versão atualizada à ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos contados da data do protocolo junto à CVM.~~

~~**§5º.** A ANBIMA pode solicitar às Instituições Participantes informações adicionais para o registro, as quais devem ser disponibilizadas dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de solicitação, prorrogáveis uma única vez por igual período.~~

~~**§6º.** O encerramento do FII deve ser comunicado à ANBIMA em até 20 (vinte) dias corridos contados da data do protocolo de pedido de encerramento junto à CVM.~~

~~**§7º.** Na ausência ou inaplicabilidade de algum dos documentos exigidos no caput, o Administrador Fiduciário deve esclarecer para a ANBIMA, no pedido de registro, o motivo da ausência ou inaplicabilidade, conforme o caso.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

§8º. Os prazos de 15 (quinze) dias previstos neste artigo não isentam as Instituições Participantes das multas estabelecidas nas regras e procedimentos ANBIMA de envio de informações para a base de dados de que trata o Código, disponível no site da Associação na internet.

Art. 6º. O registro do FII na ANBIMA implica o pagamento de taxa de registro com os valores e frequência determinados pela Diretoria.

Parágrafo único. As ofertas públicas regidas pela ICVM 400, e suas alterações posteriores, recebidas por meio do convênio firmado entre a ANBIMA e a CVM estão dispensadas do pagamento da taxa de registro de que trata o caput.

Art. 7º. Os prazos previstos neste capítulo podem ser prorrogados, desde que em situações excepcionais, devidamente justificadas, e consultados a ANBIMA.

Art. 8º. Até o momento de registro do FII e das ofertas públicas de cotas do FII o Administrador Fiduciário pode solicitar à ANBIMA a dispensa de alguns dos requisitos e exigências obrigatórias constantes deste Código com a manutenção da autorização para o uso do selo ANBIMA.

§1º. O Conselho de Recursos de Terceirospode delegar à Comissão de Acompanhamento a análise prévia dos pedidos de dispensa de que trata o caput.

§2º. O Conselho de Recursos de Terceiros avaliará, na reunião presencial ou virtual subsequente, a partir da data da solicitação, a análise do pedido de dispensa, sendo que, após este prazo, sem qualquer manifestação da ANBIMA, a dispensa considerar-se-á autorizada nos termos solicitados.

CAPÍTULO IV – PROSPECTO DO FII

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~**Art. 9º**. O prospecto é elaborado pelo Administrador Fiduciário e deve conter as principais características do FII, dentre as quais as informações relevantes aos investidores sobre políticas de investimento, taxas e riscos envolvidos, bem como seus direitos e responsabilidades.~~

~~**§1º.** O prospecto de que trata o caput deve conter, no mínimo:~~

~~XXVI. Denominação do FII;~~

~~XXVII. Base legal;~~

~~XXVIII. Prazo de duração;~~

~~XXIX. Identificação dos prestadores de serviços;~~

~~XXX. Política de divulgação de informações;~~

~~XXXI. Público-alvo;~~

~~XXXII. Objetivo e política de investimento: descrever a política de investimento que será adotada pelo FII contendo, no mínimo:~~

~~f. Forma como o FII pretende atingir o seu objetivo de investimento, identificando a classificação ANBIMA do FII e o tipo de gestão, conforme regras e procedimentos ANBIMA para classificação de FII;~~

~~g. Se o FII for de gestão ativa, mencionar a especificação do grau de liberdade para alienação e aquisição dos Ativos que o Administrador Fiduciário ou Gestor de Recursos, quando houver, se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos investidores;~~

~~h. Os tipos de Ativos que poderão compor o patrimônio do FII e os requisitos de diversificação de investimentos;~~

~~i. A possibilidade de o FII contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FII, caso autorizada no regulamento; e~~

~~j. A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~XXXIII. Política de concentração de investimento, quando aplicável: descrever os requisitos de diversificação de investimentos e as políticas de seleção e alocação dos Ativos-alvo;~~

~~XXXIV. Política de amortização e de distribuição de resultados, quando aplicável: informar os prazos e condições de pagamento;~~

~~XXXV. Descrição das cotas: descrever as diferentes classes de cotas, quando for o caso, com a descrição dos direitos de cada uma delas;~~

~~XXXVI. Negociação das cotas: descrever as condições e o mercado em que as cotas poderão ser negociadas e, no caso de novas ofertas de cotas, quando aplicável, incluir histórico de negociação das cotas em mercados regulamentados, identificando, se houver:~~

~~d. Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos;~~

~~e. Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e~~

~~f. Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses;~~

~~XXXVII. Regras de subscrição e integralização de cotas: indicar os procedimentos de subscrição e integralização nas ofertas;~~

~~XXXVIII. Principais características da oferta: descrever as principais características da oferta, em especial as informações sobre prazos, quantidade de cotas ofertadas, incluindo a possibilidade ou não de futuras emissões, existência de direito de preferência, divisão em séries e, se for o caso, valor mínimo de investimentos;~~

~~XXXIX. Relacionamento: incluir informações, de forma consolidada, sobre relacionamento entre o FII e seus prestadores de serviços e, caso o FII possua identificação dos Ativos-alvo na data da oferta pública, incluir informações de forma consolidada sobre relacionamento entre os Ativos-alvo e o Administrador Fiduciário, o Gestor de Recursos e/ou consultoria especializada, se houver;~~

~~XL. Indicação de potenciais conflitos de interesse: explicitar potenciais conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos identificados no inciso acima, assim como os mecanismos adotados para eliminá-los ou mitigá-los;~~

~~XLI. Estudo de viabilidade: apresentar o estudo de viabilidade efetuado para a oferta pública do FII demonstrando expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas;~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~XLII. Laudo de avaliação: apresentar o laudo de avaliação quando houver definição específica dos Ativos alvo que integrarão a carteira do FII;~~

~~XLIII. Rentabilidade do FII: informar se há rentabilidade pretendida no FII e, quando houver, informar a metodologia aplicada, e caso não haja, informar ao potencial investidor que o FII não busca um objetivo de retorno determinado;~~

~~XLIV. Receita mínima garantida: indicar, caso o FII tenha receita ou rentabilidade mínima garantida, a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido;~~

~~XLV. Fatores de risco: indicar, obrigatoriamente, todo e qualquer fator relativo ao FII que possa, de forma relevante, afetar a decisão do potencial investidor no que diz respeito à aquisição das cotas do FII, devendo constar, no mínimo:~~

~~j. Risco de mercado;~~

~~k. Risco de crédito;~~

~~l. Risco de liquidez da carteira do FII;~~

~~m. Risco de liquidez das cotas;~~

~~n. Risco tributário: descrever os riscos tributários e riscos relacionados ao desenquadramento do FII quanto aos requisitos necessários para a obtenção dos benefícios que a regulação em vigor concede ao FII e a seus investidores, bem como outros riscos tributários aplicáveis, inclusive riscos de alterações na Regulação tributária;~~

~~o. Risco regulatório;~~

~~p. Risco de governança: descrever a existência de restrições para o exercício de voto e eventuais quóruns qualificados para deliberação (que poderão resultar na não deliberação de determinadas matérias);~~

~~q. Risco operacional; e~~

~~r. Risco jurídico: descrever os riscos jurídicos relevantes, tais como de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis e risco de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~XLVI. Fatores de risco adicionais: adicionalmente aos fatores de riscos obrigatórios indicados no inciso acima, incluir, quando aplicável, os fatores de riscos aplicáveis à estrutura do FII, conforme abaixo:~~

~~e. Risco de não colocação ou colocação parcial da oferta;~~

~~f. Riscos inerentes às diferentes classes de cotas;~~

~~g. Risco de concentração; e~~

~~h. Risco de potencial conflito de interesse.~~

~~XLVII. Descrever os riscos do setor imobiliário em que os Ativos alvo do FII estejam expostos, tais como, mas não limitados a:~~

~~p. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários, tais como: atrasos e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários;~~

~~q. Aumento dos custos de construção;~~

~~r. Risco de vacância dos imóveis;~~

~~s. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos;~~

~~t. Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII;~~

~~u. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação;~~

~~v. Risco de pré-pagamento: descrever o risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos Ativos-alvo;~~

~~w. Risco de sinistro: descrever os riscos relativos aos casos de sinistro envolvendo os empreendimentos objeto de investimento e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FII.~~

~~x. Risco de não contratação de seguro: descrever o risco da não contratação de seguros pelos locatários;~~

~~y. Risco de desapropriação total ou parcial: descrever o risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo FII;~~

~~z. Risco de regularidade dos imóveis: descrever os riscos relativos à regularização dos empreendimentos imobiliários integrantes à carteira do FII;~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~aa. Risco ambiental;~~

~~bb. Risco do uso de derivativos;~~

~~cc. Risco relacionado à possibilidade de o FII adquirir Ativos onerados; e~~

~~dd. Risco relacionado às garantias dos Ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos Ativos.~~

~~XLVIII. Taxa de administração, taxas de ingresso e taxa de desempenho: especificar a forma de apropriação e pagamento;~~

~~XLIX. Breve histórico dos terceiros contratados em nome do FII: Administrador Fiduciário, Gestor de Recursos, consultor imobiliário e formador de mercado, quando houver; e~~

~~L. Descrição das atividades dos contratados, de acordo com o disposto no inciso acima, quando houver.~~

~~**§2º.** Os terceiros contratados em nome do FII, nos termos do inciso XXIV acima, são responsáveis, individualmente, pela prestação de suas informações, estando sujeitos às penalidades previstas neste Código nos casos de descumprimento.~~

~~**§3º.** Caso a taxa de administração não contemple a taxa de gestão, esta última deverá ser descrita no prospecto da oferta de cotas do FII.~~

~~REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA~~CAPÍTULO IX - CLASSIFICAÇÃO DO FII ~~Nº 10, DE23 DE MAIO DE 2019~~

~~CAPÍTULO VI – CLASSIFICAÇÃO DO FII~~

~~Art. 23. O FII deve ser classificado de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

~~Parágrafo único. A classificação do FII na ANBIMA tem como objetivo separar e identificar os FII conforme suas estratégias e principais fatores de risco.~~

~~Art. 24. Cabe à Diretoria regulamentar as regras e procedimentos referentes à classificação ANBIMA do FII.~~

~~Art. 1º. Este normativo tem por objetivo estabelecer normas e critérios para a classificação dos FII observado seus objetivos e política de investimento.~~

~~Art. 2º. Estão sujeitos a este normativo os FII abarcados pelo anexo III do Código.~~

~~CAPÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO~~

Art. ~~3º~~29. Os FII devem ser classificados conforme sua estratégia e tipo de ativo, podendo ser ~~em~~:

I. tijolo: objetiva investir acima de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis e direitos reais sobre imóveis;
II. papel: objetiva investir acima de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em títulos e/ou valores mobiliários permitidos pela regulação; e
III. multiestratégia: FII cuja estratégia não observe qualquer concentração de investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, nos itens I e II mencionados acima.

§1º. A classificação de que trata o caput possui subclassificações, que devem ser indicadas de acordo com os critérios a seguir:

I. Tijolo~~Mandato~~:
a. ~~FII de~~ Desenvolvimento ~~para Renda~~: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir acima de 2/3 (dois terços) d~~e~~~~o~~ seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em ~~desenvolvimento/incorporação de~~ empreendimentos imobiliários em fase de ~~projeto ou~~ constru-

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ção/incorporação ~~para fins de geração de renda com locação ou arrendamento~~;

~~b. FII de Desenvolvimento para Venda: FII que objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em fase de projeto ou construção para fins de alienação futura a terceiros;~~

~~c.~~b. ~~FII de~~ Renda: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir acima de 2/3 (dois terços) d~~e~~o 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: FII que objetivam investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, 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, 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 Regulação vigente; e~~

~~e.~~c. ~~FII~~ Híbrido: FII ~~Fundos~~ cuja estratégia de investimento não observe qualquer~~ne-nhuma~~ concentração classificações acima mencionadas.

II. Papel:

a. CRI:

i. CRI: objetiva investir acima de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em CRI, que não atendam as condições previstas do item ii a seguir; e

ii. CRI high grade: objetiva investir acima de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em CRI, e, adicionalmente, tenha sua carteira avaliada com grau de investimento por agência classificadora de risco de crédito autorizada pela CVM

b. fundos: objetiva investir acima de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em cotas de FII; e

c. híbrido: FII cuja estratégia de investimento não observe nenhuma concentração das

AUDIÊNCIA PÚBLICA

classificações acima mencionadas.

III. Multiestratégia: não possui subclassificação.

§2º. Após a subclassificação de que trata o parágrafo 1º deste artigo, o FII deve indicar sua gestão, conforme critérios a seguir:

~~II. Tipo de Gestão:~~

a. Gestão definida~~Passiva~~: ~~FII que~~ especifica~~m~~ em seu~~s~~ regulamento~~s~~ o imóvel ou o conjunto de imóveis que irão compor~~ão~~ sua carteira de investimento, ou, aquele~~s~~ que tem~~têm~~ por objetivo acompanhar um benchmark do setor; e

b. Gestão ativa: não especifica em seu regulamento o imóvel ou o conjunto de imóveis que irão compor sua carteira de investimento, ou, aquele que tem objetivo superar um benchmark do setor.

~~**§1º.** Os FII classificados como mandato ou tipo de gestão devem ser enquadrados de acordo com uma das categorias abaixo descritas:~~

~~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;~~

~~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.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

§2º. Após serem enquadrados nas classificações e subclassificações de que trata o caput e os parágrafos 1º e 2º acima, o ~~em uma das categorias descritas no parágrafo acima, os~~ FII deve~~m~~ também ser classificado~~s~~ conforme critérios a seguir:~~de acordo com uma das subcategorias abaixo:~~

I. Varejo~~Agências~~: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis destinados ~~a agências bancárias~~a atividades comerciais de varejo/atacado;

II. Educacional: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis destinados a atividades educacionais;

~~III. Híbrido: FII que objetivam investir, direta ou indiretamente, em imóveis relacionados a mais de um segmento;~~

~~IV.~~III. Hospital: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis destinados a receber instalações hospitalares;

~~V.~~IV. Hotel: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis destinados a atividades hoteleiras, incluindo unidades integrantes de flats que tenham a mesma atividade;

~~VI.~~V. ~~Lajes Corporativas~~Escritórios: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis destinados a escritórios;

~~VII.~~VI. Logística: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis provenientes do segmento logístico. Imóveis destinados a sediar instalações de centros de distribuição, armazenamento e logística;

~~VIII.~~VII. Residencial: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis residenciais;

~~IX.~~VIII. Shoppings: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis destinados a sediar centros comer-

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ciais - shoppings centers;

~~X. Títulos e Valores Mobiliários: FII que 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 Regulação vigente; e~~

~~XI.~~IX. Multicategoria~~Híbrido~~: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, em imóveis relacionados a mais de um segmento dos previstos neste artigo; e~~.~~

~~XII.~~X. Outros: ~~FII que~~ objetiva~~m~~ investir, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) de~~o~~ seu patrimônio líquido em imóveis destinados a segmentos não listados acima.

Art. ~~3º~~30. A classificação, subclassificação, gestão e/ou segmento de atuação ~~ANBIMA~~ do FII deve constar do prospecto, material técnico e material publicitário.

Art. 31. Qualquer alteração na classificação, subclassificação, gestão e/ou segmento de atuação do FII, conforme disposto no artigo 3º deste normativo, deve ser comunicada por meio de fato relevante.

~~CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS~~

~~**Art. 4º.** Este normativo entra em vigor em 23 de maio de 2019.~~

~~CAPÍTULO VIII – PUBLICIDADE DO FII~~

~~**Art. 30.** Cabe à Diretoria regulamentar as regras e procedimentos a serem adotados pela Instituições Participantes referentes à publicidade do FII.~~

AUDIÊNCIA PÚBLICA

CAPÍTULO ~~I~~X – DISPOSIÇÕES FINAIS

~~**Art. 31.** As Instituições Participantes estão sujeitas a todas as deliberações e regras e procedimentos, publicados pela ANBIMA referentes à atividade de Administração de Recursos de Terceiros.~~

~~**Art. 32.** Todos os documentos escritos exigidos por este anexo devem ser disponibilizados no SSM a partir de sua entrada em vigor e, caso haja alterações, devem ser atualizados em até 15 (quinze) dias corridos da data de sua alteração.~~

~~**§1º.** Sem prejuízo do disposto no caput, todas as demais regras, procedimentos, controles e obrigações estabelecidas devem ser passíveis de verificação e ser enviados para a ANBIMA sempre que solicitados.~~

~~**§2º**. Não se aplica o disposto no caput aos contratos estabelecidos com os investidores.~~

Art. ~~33~~32. Este anexo entrará em vigor em 02 de outubro de 2023~~03 de janeiro de 2022~~.

AUDIÊNCIA PÚBLICA