



# Apresentação Assembleias Instrução CVM 571/2015 – FII

Outubro 2016

# REGULAMENTO

---

- Exclusão (i) dos fatores de risco; (ii) das remunerações de terceiros; (iii) despesas e encargos; (iv) informações periódicas.
- Principais inclusões: (i) critérios para remuneração do administrador; (iii) número máximo de representantes de cotistas e prazo de mandato,
- Vedações: (i) limitação de voto a cotistas com menos de 10% de cotas; (ii) diferenciação de direitos políticos para diferentes classes de cotas.

# REGULAMENTO

---

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

(...)

II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:

a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (**ganho de capital, obtenção de renda ou ambos**), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;

(...)

c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos ~~e os riscos envolvidos; e~~;

(...)

**e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e**

**f) localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;**

# REGULAMENTO

---

(...)

VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas ~~e o direito de preferência dos cotistas à subscrição de novas emissões;~~ **e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;**

(...)

XIV – **critérios para a remuneração do administrador;** ~~e de terceiros que tenham sido contratados nos termos dos arts. 29 e 31;~~

(...)

**XXVI – número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, desta Instrução.**

(...)

# REPRESENTANTES DE COTISTAS – ELEIÇÃO

---

- Compete à Assembleia de Cotistas a eleição dos representantes de cotistas, sua remuneração e eventuais despesas.
- Quóruns de Eleição: (i) 3% das cotas emitidas para fundos com mais de 100 cotistas; (ii) 5% das cotas emitidas para fundos com menos de 100 cotistas.
- A convocação da Assembleia para eleger representantes de cotistas deve conter: (i) declaração de que os candidatos atendem aos requisitos; (ii) informações pessoais do candidato, incluindo cotas detidas do fundo, compradas e vendidas, e formação acadêmica.

# REPRESENTANTES DE COTISTAS – CONDIÇÕES

---

- CVM incluiu novos requisitos e condições mais restritos para o exercício da função do representante de cotistas.
- Obrigatoriedade do representante informar o administrador caso tais requisitos e condições deixem de ser atendidos.
- Salvo disposição contrária no regulamento, prazo do mandato é unificado até a próxima AGO.

# REPRESENTANTES DE COTISTAS – RESPONSABILIDADE

---

- CVM incluiu responsabilidades e limitações ao exercício dessa função, com o principal objetivo de que não se confunda com gestão do FII. As principais são: (i) fiscalizar o administrador; (ii) emitir relatórios anuais; (iii) realizar análises trimestrais.
- Comparecimento às Assembleias Gerais.
- Mesmos deveres do administrador do fundo (boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao fundo e aos cotistas), sempre no exclusivo interesse do fundo.

# ASSEMBLEIAS GERAIS – CONVOCAÇÃO

---

- Prazos alterados: 30 dias para AGO e 15 dias para AGE.
- Representantes de cotistas ou cotistas com 3% de cotas podem solicitar inclusão de matérias nas AGO, que então passam a ser AGOE, em até 10 dias da convocação.
- Quando da convocação da AGO devem ser divulgados (i) as DF; (ii) o parecer do auditor; e (iii) o Relatório Anual (Anexo 39-V).
- 15 dias após a convocação da AGO, devem ser divulgados (i) o relatório anual do representante de cotistas; (ii) e os documentos relativos a solicitação de inclusão de matérias na pauta, se for o caso.

# ASSEMBLEIAS GERAIS – QUORUNS DE DELIBERAÇÃO

---

- Regra geral: maioria dos presentes.
- Regra específica: maioria dos presentes que represente no mínimo (i) 25% das cotas emitidas para fundos com mais de 100 cotistas; e (ii) 50% das cotas emitidas para fundos com até 100 cotistas, para seguintes matérias:
  - a) Alteração de Regulamento;
  - b) Destituição ou substituição do administrador;
  - c) Fusão, incorporação, cisão ou transformação do fundo;
  - d) Dissolução ou liquidação do fundo;
  - e) Laudo de Avaliação para integralização em bens e direitos;
  - f) Conflito de interesses;
  - g) Alteração da taxa de administração.

# REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

---

- Para fundos negociados em bolsa ou CETIP, não exclusivos a investidores qualificados, a remuneração deve ser equivalente a um percentual:
  - a) sobre o valor de mercado do fundo;
  - b) sobre o valor contábil do PL do fundo;
  - c) sobre o rendimento distribuído pelo fundo; ou
  - d) sobre a receita total do fundo.
- A assembleia geral de cotistas poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança de taxa de administração, de que trata o inciso II do § 1º, seja aplicado mesmo quando o fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.