

DOCUMENTAÇÃO ANEXA

CONSULTA PÚBLICA SPU Nº 01/2018, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2018 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE IMÓVEIS DA UNIÃO DIRETRIZES PARA ESTRUTURAÇÃO

1. Fundamento, forma e objeto

1.1. Os Fundos serão constituídos com fundamento na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, adotarão a forma de Fundos de Investimento Imobiliário previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e na Instrução CVM nº 472/2008, e terão como objeto a alienação, locação ou demais atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários de propriedade da União, priorizando a eficiência e a otimização do resultado financeiro.

2. Prazo de duração

2.1. Os Fundos poderão ter prazo de duração específicos pré-estabelecidos ou ainda indeterminados, em função do seu objeto e características dos imóveis que vierem a compor o Fundo, sendo sua duração definida no processo de estruturação.

3. Política de Investimentos

3.1. Independentemente de sua finalidade, os Fundos deverão observar as condições mais vantajosas de preço, prazo e valor de locação dos imóveis, avaliação e forma de pagamento, atuando de forma proativa na prospecção de potenciais investidores e buscando obter rentabilidade para posterior distribuição do resultado líquido aos quotistas, a título de remuneração ou amortização de quotas, bem como ganho de capital em caso de Fundos destinados à alienação.

3.2. A Lista Inicial dos Ativos Imobiliários poderá comportar 104 imóveis com diferentes características em função da localização geográfica, estado das benfeitorias, quando existentes, vocação de uso e valor de locação ou venda, no montante total estimado de cerca de R\$ 383 milhões, segundo a melhor informação disponível nesse momento, e poderá ser alterada a qualquer tempo, de acordo com a necessidade, observados os critérios de conveniência e oportunidade.

3.3. Os Ativos Imobiliários encontram-se localizados em diversos estados da Federação e eventualmente podem estar locados para terceiros ou ainda disponíveis para locação ou alienação. As informações básicas sobre os Ativos Imobiliários constam do Anexo 1.

3.4. Os Ativos Imobiliários serão avaliados e transferidos aos Fundos a título de integralização de quotas por parte da União.

3.5. A transferência poderá abranger a propriedade definitiva dos Ativos Imobiliários, ou apenas os direitos relativos à aquisição, juntamente com a imissão provisória na posse, mediante celebração de compromisso irrevogável de integralização.

3.6. A avaliação será realizada por empresa especializada contratada pelos administradores dos Fundos, em cumprimento ao artigo 12 da Instrução CVM 472/2008.

3.7. Os Fundos terão um Comitê de Representantes de Quotistas composto por pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral de Quotistas.

3.8. O Comitê de Representantes de Quotistas poderá solicitar nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário por outra empresa especializada, ou vetar sua alienação nas condições pretendidas pelo

administrador. Por deliberação conjunta do Comitê de Representantes de Quotistas e do administrador, os Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial poderão ser reduzidos ou ampliados para efeito de integralização nos Fundos, até o limite de 25% do valor total resultante da primeira avaliação.

3.9. O administrador do Fundo repetirá anualmente a avaliação para assegurar a aderência do valor patrimonial das quotas às condições vigentes do mercado imobiliário.

3.10. O administrador do Fundo também poderá aceitar a integralização de quotas em dinheiro, na medida do estritamente necessário para custear as despesas projetadas de funcionamento dos Fundos, no período de 12 (doze) meses.

3.11. O administrador do Fundo poderá manter transitoriamente posições em ativos financeiros de renda fixa para custear as despesas de funcionamento dos Fundos.

3.12. Mediante concordância do Comitê de Representantes de Quotistas, os Fundos poderão locar Ativos Imobiliários para aferimento de renda, ou contratar projetos de desenvolvimento que propiciem maior valorização dos Ativos Imobiliários antes de sua alienação.

4. Emissão de quotas e distribuição de resultados

4.1. As quotas representam frações ideais do patrimônio dos Fundos e serão divididas em classes distintas, conforme os critérios de remuneração e amortização aplicáveis em cada caso, não se destinando prioritariamente à distribuição pública no mercado de capitais.

4.2. As quotas também poderão ser divididas em séries distintas, conforme o momento de sua emissão e integralização.

Independentemente da classe ou série, cada quota terá direito a um voto na Assembleia Geral de Quotistas.

4.3. As Quotas Seniores farão jus a uma remuneração superior à taxa de juros dos títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional, definida por ocasião da estruturação dos Fundos, e serão amortizadas conforme cronograma previamente estabelecido, condicionado à ocorrência de Eventos de Liquidez, consistentes no efetivo recebimento do preço de alienação dos Ativos Imobiliários.

4.4. As Quotas Juniores não terão remuneração fixa e serão amortizadas com os recursos remanescentes proporcionados pelos Eventos de Liquidez, após o cumprimento do cronograma de amortização das Quotas Seniores e o pagamento ou provisionamento das despesas de responsabilidade dos Fundos.

4.5. Os Fundos poderão ainda emitir Quotas Super Sêniores para integralização em dinheiro, na medida do estritamente necessário para custear as despesas de estruturação, constituição e funcionamento dos Fundos.

4.6. As Quotas Super Sêniores terão remuneração equivalente à das Quotas Seniores e gozarão de prioridade absoluta de amortização, até sua quitação integral, sempre que houver recursos disponíveis nos Fundos, independentemente de cronograma previamente definido.

4.7. As Quotas Sêniores poderão ser objeto de negociação privada no mercado secundário.

4.8. As quotas serão marcadas a mercado, considerando a melhor estimativa do valor que os Ativos Imobiliários teriam em eventual negociação entre partes independentes.

5. Administração, custódia, consultoria imobiliária e prestação de outros serviços

5.1. O administrador e o principal consultor imobiliário serão escolhidos por meio de licitação pública, em função da proposta econômica com menor percentual de remuneração por desempenho (Parcela Variável).

5.2. Para participar da licitação, poderá ser formado consórcio entre os candidatos a administradores e os principais consultores imobiliários.

5.3. O administrador firmará com a União, por intermédio do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, ou pela Secretaria do Patrimônio da União, mediante delegação, contrato de prestação de serviços especializados, conforme condições previamente estabelecidas no edital da licitação.

5.4. O trabalho de estruturação dos Fundos abrangerá as seguintes etapas:

- I. elaboração de estudo prévio de viabilidade jurídica e econômica, incluindo a projeção de receitas e despesas dos Fundos;
- II. detalhamento das características intrínsecas e das regras de funcionamento dos Fundos;
- III. redação do Regulamento conforme diretrizes previstas no edital;
- IV. registro do Regulamento na Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- V. obtenção de inscrições fiscais;
- VI. realização de auditoria jurídica para verificar a situação dominial dos Ativos Imobiliários;
- VII. confecção dos instrumentos jurídicos necessários à aquisição dos Ativos Imobiliários pelos Fundos; e
- VIII. adoção de todas as providências indispensáveis à constituição e ao início das operações dos Fundos.

5.5. Além da estruturação dos Fundos, o administrador assumirá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários para cumprimento do escopo previsto no Regulamento do Fundo, ficarão responsáveis pela escrituração e custódia das quotas, deverão prestar contas periodicamente aos quotistas, e responderão por seus atos nos termos da legislação aplicável.

5.6. O administrador poderá ser qualquer instituição financeira oficial autorizada a funcionar no Brasil, que comprove experiência anterior na estruturação e administração de fundos de investimento imobiliário.

5.7. O principal consultor imobiliário poderá escolher outros consultores imobiliários para executar a locação ou a venda dos Ativos Imobiliários, além de coordenar e supervisionar suas atividades, acompanhar a avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo e validar os laudos de avaliação.

5.8. O principal consultor imobiliário deverá ser empresa especializada, que tenha como atividade fim a atuação no mercado imobiliário e comprove experiência anterior na coordenação de locação ou venda de carteiras diversificadas de imóveis, além do atendimento a outras exigências de qualificação técnica consideradas pertinentes.

5.9. A empresa avaliadora ficará impedida de atuar como consultor imobiliário do Fundo na intermediação da alienação de qualquer Ativo Imobiliário.

5.10. O administrador e o principal consultor imobiliário promoverão o rodízio da empresa avaliadora a cada três anos, substituindo-a por outra que atenda aos mesmos requisitos reputacionais e técnicos previstos no Regulamento do Fundo.

5.11. A empresa de auditoria independente e outros prestadores de serviço serão contratados por decisão do administrador, na medida do estritamente necessário à consecução dos objetivos dos Fundos.

5.12. O administrador e o principal consultor imobiliário atuarão conforme a legislação específica aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário, sem prejuízo da observância simultânea dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, relativamente aos atos que praticarem em nome ou por conta dos Fundos.

5.13. O administrador e o principal consultor imobiliário poderão ser substituídos, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos a contar da constituição dos Fundos, caso não atinjam as metas mínimas de despenho previstas no Regulamento dos Fundos.

6. Estrutura de remuneração e encargos do Fundo

6.1. A remuneração dos administradores e do principal consultor imobiliários será composta de uma Parcela Fixa e uma Parcela Variável, que serão pagas com recursos dos Fundos.

6.2. A Parcela Fixa será definida no edital de licitação em valor monetário, segundo parâmetros usuais de mercado, e destina-se a custear as despesas iniciais de estruturação e outras despesas próprias do administrador e do consultor imobiliário.

6.3. A Parcela Variável corresponderá a um percentual da receita líquida realizada pelos Fundos, decorrente da alienação dos Ativos Imobiliários, descontadas todas as despesas imputáveis aos Fundos, incluindo a Parcela Fixa.

6.4. O percentual da Parcela Variável será definido com base na proposta econômica vencedora da licitação.

6.5. O administrador e o principal consultor imobiliário informarão na proposta econômica o critério de divisão entre ambos da Parcela Fixa e da Parcela Variável.

6.6. O administrador e o principal consultor imobiliário farão jus ao recebimento mensal da Parcela Fixa. O valor da primeira Parcela Fixa englobará os custos de estruturação previamente definidos no edital de licitação.

6.7. O pagamento da Parcela Variável também será efetuado mensalmente, mas dependerá da ocorrência de Eventos de Liquidez, consistentes no efetivo recebimento do preço de alienação dos Ativos Imobiliários pelos Fundos.

6.8. As empresas de auditoria e de avaliação serão remuneradas com recursos dos Fundos, conforme padrões usuais de mercado explicitados no Regulamento.

6.9. Também correrão por conta dos Fundos as despesas de transferência, vigilância e conservação básica dos Ativos Imobiliários, até o momento de sua alienação, assim como outras despesas admitidas pela regulação da CVM.

6.10. As despesas de alienação dos Ativos Imobiliários, incluindo a corretagem de no máximo 5% (cinco por cento) do valor de alienação, correrão por conta do comprador e não serão imputadas aos Fundos.

7. Divulgação de Informações

7.1. O administrador deverá prestar todas as informações previstas na Instrução CVM 472.

7.2. O procedimento de locação ou de alienação dos Ativos Imobiliários serão acompanhados de ampla publicidade e transparência, além de assegurar tratamento isonômico entre potenciais compradores.

7.3. Caberá ao administrador organizar as informações sobre a situação dos Ativos Imobiliários e o resultado das locações ou alienações, mantendo-as permanentemente disponíveis na rede mundial de computadores para consulta pública.