**Questionário de sondagem de mercado**

**Fundos Imobiliários Federais**

Prezado,

Agradecemos o interesse em contribuir para o projeto “Incorpora Brasil! – Fundos Imobiliários Federais”.

Esse processo de sondagem de mercado visa obtenção de subsídios para auxiliar na estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) com imóveis da União.

A primeira etapa consiste em colher subsídios, por meio das respostas deste questionário. Os documentos de consulta, como versão preliminar do edital de licitação, regulamento e portarias encontram-se no hosite: <http://gov.br/incorporabrasil>.

O questionário preenchido deverá ser enviado para o endereço eletrônico fii\_uniao@economia.gov.br, até dia 28/01.

Conforme disposto na Portaria SEDDM/ME nº 14.490, de 9 de dezembro de 2021, a qual regulamenta a aplicação de sondagem de mercado visando à obtenção de subsídios para auxiliar na estruturação de fundos de investimento imobiliário com imóveis da União, de que trata a Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, apresenta-se o questionário:

 Considerando que a concorrência será pela modalidade “pregão”, pela menor taxa de administração a ser praticada pelo consórcio, e observadas as leis 14.133/2021; 7.940/1989; 14.133/2021 e 11.076/2004, questionamos:

1. Qual deveria ser a taxa de administração mínima (piso) aceita pelo Edital?

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando as restrições impostas pela Lei nº 14.133/2021, artigo 60, Inciso II; que a taxa de administração mínima debatida no item anterior deverá ser suficientemente dimensionada; e que espera-se ampla competição no certame; questionamos:

2. Qual deveria ser o critério de desempate para consórcios que ofereçam a taxa de administração mínima (ou seja, quando não há vencedor imediato, e quando não há possibilidade de leilão viva-voz para desempate)?

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando que a taxa de performance nos fundos imobiliários pode ser calculada por meio de três métodos: (i) método do ativo, em que a performance é calculada a partir da valorização dos ativos do fundo; (ii) método do passivo ou método do certificado, em que a performance é calculada individualmente, mas cobrada de forma coletiva do fundo; e (iii) método de ajuste, que deve ser apurado com base no resultado do fundo, acrescido de ajustes individuais, "exclusivamente nas aplicações efetuadas posteriormente à data da última cobrança de taxa de performance, até o primeiro pagamento de taxa de performance como despesa do fundo, promovendo a correta individualização dessa despesa entre os cotistas".

 Considerando, ainda, que os arts. 86 a 88 da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 555/14 regem regras gerais sobre a cobrança da taxa de performance, tais como: (i) a vedação à zeragem da cota com a finalidade de estabelecer uma nova cota base mais favorável; (ii) introdução da linha d'agua também para investidores qualificados; e (iii) esclarecimentos sobre a cobrança da taxa de performance. A Instrução esclarece que, no caso do índice de referência ser negativo, a taxa de performance apenas poderá ser exigida sobre a diferença entre o valor da cota e o valor da cota base;

E, por fim, considerando que o governo federal pretende licitar fundos imobiliários com diferentes perfis, a saber: (i) de desenvolvimento de uma grande área, a ser regido por master-plan a ser elaborado pelo consórcio; (ii) de desenvolvimento de diferentes pequenas áreas em conjunto, notadamente de imóveis e terrenos com perfil logístico; e (iii) de imóveis estressados, como áreas invadidas ou edificações com necessário *retrofit*;

Questionamos:

3. Qual deveria ser a melhor forma de apurar – e recompensar o gestor, pela performance - o resultado alcançado pelo fundo, incluindo o benchmark adequado e o percentual a ser aplicado sobre o excedente?

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando que o processo licitatório é regido pela Lei nº 14.133/2021, e, ainda, a Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, a qual dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários;

Considerando que o administrador de um fundo imobiliário é uma empresa que cuida do dia a dia do fundo; aprova e aplica o seu regulamento; presta contas aos reguladores e aos cotistas, seja divulgando o valor da cota diariamente, seja enviando um extrato mensal aos investidores; controla os prestadores de serviço – tais como gestor, auditor, custodiante ­–; toma decisões de compra e venda com objetivo de conseguir mais rentabilidade; além de acompanhar os fluxos de caixa do fundo; e, principalmente, defender os direitos dos cotistas, definidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA), como o ator que é o responsável pelo funcionamento do fundo, o qual zela pelo registro na CVM;

Considerando, ainda, que o gestor pode ser uma pessoa física ou jurídica e, em ambos os casos, necessita ter registro na CVM, sendo o responsável pela compra e venda dos ativos do fundo, segundo objetivos e política de investimento estabelecidos no regulamento, conforme definido pela ANBIMA - ou seja, é o ator que escolhe em quais ativos aquele fundo vai aplicar, quais os percentuais de alocação do portfólio e o momento de entrada e saída dos investimentos (também conhecido como zeragem de posição ou simplesmente stop), sempre dentro das regras definidas pelo regulamento do fundo e de acordo com a sua classificação;

E, por fim, tendo à luz a temática das incorporações imobiliárias regidas conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que, em seu Artigo 28, parágrafo único, retrata que é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas;

Questionamos:

4. O que deveria ser licitado para o fundo imobiliário da União?

[ ]  Apenas administrador

[ ]  Consórcio de administrador e gestor

[ ]  Consórcio de administrador, gestor e incorporador

5. Justifique sua escolha da questão anterior (4):

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando que o edital de licitação deve trazer todas as regras aplicáveis aos licitantes, incluindo os parâmetros mínimos para participação no certame, com o objetivo de garantir a capacidade técnica dos participantes, mas, ao mesmo tempo, promovendo a ampla competição, questionamos:

6. Quais deveriam ser os parâmetros de “corte” (capacidade técnica mínima) inseridos nesse instrumento?

[ ]  Número de FIIs sob gestão

[ ]  Membro do IFIX

[ ]  Volume sob gestão total

[ ]  Volume sob gestão em FIIs

[x]  Outro critério

7. Justifique sua escolha da questão anterior (6), incluindo, quando aplicável, o número sugerido como parâmetro de corte:

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando, especificamente, os fundos de desenvolvimento de grande porte (aqui, levando-se em consideração áreas com 40 hectares ou mais), questiona-se:

8. Qual seria a melhor metodologia de definição do benchmark, incluindo o prazo para início da apuração e eventual gradualidade de aplicação (*ramp-up*)?

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando que uma das exigências para qualificação dos licitantes é o aporte, após sagrar-se vencedor do certame, de um percentual do Patrimônio Líquido (PL), com o objetivo não só de selecionar apenas consórcios com capacidade financeira mínima, dispostos a compartilhar riscos com o governo federal e, ao mesmo tempo, garantindo os recursos necessários para o início do desenvolvimento do fundo, até o momento da capitalização, questionamos:

9. Qual deveria ser o percentual (sobre o PL) exigido?

[ ]  10% do total do PL (Patrimônio Líquido) do fundo

[ ]  5% do total do PL (Patrimônio Líquido) do fundo

[ ]  Outro valor sugerido: Clique ou toque aqui para inserir o texto.

10. Justifique sua escolha da questão anterior e, caso aplicável cite outro valor de PL que considere adequado:

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando que as portarias SPU nº 9.503/2021, 9.599/2021, 9.601/2021, 11.160/2021, 10.454/21 e 116/2022 (anexas à essa consulta pública) trazem imóveis de diferentes portes e vocações, questionamos:

11. Há uma composição “ótima” de agrupamento desses imóveis, em fundos de diferentes perfis, que você gostaria de sugerir?

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

12. Considerando a Norma Brasileira nº 14.653-1, a qual apresenta os métodos comparativos direto de dados de mercado e com pesquisa de mercado para avaliação de bens, considerando as transações de ativos negociados próximos aos incluídos nas Portarias nº 9.503/2021, 9.599/2021, 9.601/2021, 11.160/2021, 10.454/2021 e 116/2021, é possível apontar valores de mercado aproximados para quais áreas?

Lista de Imóveis

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| UF | Município  | Endereço | Matrícula | Tipo | Área (m³) | Valor Original da Portaria  | Valor apontado |
| AAAA | BBBBBB | CCCCCC | DDDDD | EEEE | FFFFFF | GGGGGG | HHHHH |

Considerando que, no modelo proposto, a União será a cotista majoritária do fundo logo após a seleção do consórcio, questionamos:

13. Na sua percepção, qual deveria ser o formato de diluição da União (mandato, prazo, etc) e forma de colocação das cotas no mercado?

Clique ou toque aqui para inserir o texto.

Considerando que as minutas de Edital e de Estatuto do FII foram disponibilizadas nessa Consulta Pública, questionamos:

14. Há sugestões de alteração às minutas? Caso positivo, solicitamos que as propostas sejam encaminhadas no seguinte formato:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Texto Original da Minuta | Texto Proposto | Justificativa |
| XXXXX | YYYYY | ZZZZZ |