**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

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 |