

Confira as informações

A Comissão de Valores Mobiliários divulga a ata da reunião do Colegiado de 17/5/2022, na qual deliberou pelo provimento de pedido de reconsideração envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário (FII). O inteiro teor da decisão pode ser acessado por meio do

link: https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2022/20220517_R1/20220517_D2388.html

O pedido de reconsideração buscou alterar a [decisão do Colegiado de 21/12/2021](#), que deliberou que os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Porém, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, deveriam reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Dessa forma, o Colegiado entendeu, naquela ocasião, que a distribuição de valores aos cotistas que exceder o lucro contábil não deve ser classificada como rendimento, nem aumentar a rubrica de prejuízos acumulados do fundo.

Ao analisar o pedido de reconsideração formulado pelo administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, o Colegiado deliberou, em 17/5/2022, rever a decisão de 21/12/2021, tendo esclarecido que:

Por unanimidade, reconheceu a existência de obscuridade e contradição na decisão de 21/12/2021, hipóteses previstas no art. 10 da Resolução CVM 46, tendo decidido, portanto, conhecer e apreciar o pedido de reconsideração.

Ainda que com visões distintas sobre alguns fundamentos, por unanimidade, reconsiderou a decisão anterior no sentido de deixar de impor que a distribuição do chamado “lucro caixa” em montante superior ao lucro contábil do exercício adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil, todo o lucro caixa distribuído (Lucro Caixa Excedente) seja contabilizada como amortização de cotas ou devolução de capital.

Em relação aos aspectos informacionais, orientou o administrador fiduciário do FII a promover, prospectivamente, aprimoramentos que assegurem aos investidores clareza de que tal parcela da distribuição de Lucro Caixa Excedente (se houver) foi superior ao lucro contábil, de modo a evitar a falta de conteúdo informacional mínimo, necessário e suficiente para a tomada de decisão pelos investidores.

Nessa linha, reconheceu que esse objetivo pode ser alcançado por meio de divulgação de subcontas na linha do Patrimônio Líquido (PL) relativa a lucro/prejuízo acumulado segregando (i) a distribuição de lucro que corresponde a lucro contábil distribuído e (ii) a distribuição do Lucro Caixa Excedente (se houver) distribuído ao amparo da Lei nº 8.668/1993, acrescentando, em nota explicativa às demonstrações financeiras do Fundo, informações elucidativas acerca de tais valores.

Além disso, o Colegiado entendeu que devem ser divulgados esclarecimentos pelo administrador fiduciário do FII, nos avisos ou informes enviados aos cotistas, de modo a possibilitar fácil compreensão no sentido de que os valores de Lucro Caixa Excedente distribuídos (se houver) superam o lucro contábil, que pode ser impactado por avaliações a valor justo, dentre outros eventos contábeis, bem como esclarecimentos quanto aos riscos envolvidos.

Por fim, o Colegiado sinalizou que essa questão informacional deverá entrar oportunamente na pauta regulatória da Autarquia, para fins de padronização e aprimoramento das regras aplicáveis, dentro de uma revisão mais ampla da Instrução CVM nº 516/2011, no âmbito de audiência pública.

Sendo assim, o Colegiado, por unanimidade, deu provimento ao pedido de reconsideração do

Legismap Roncarati

Decisão do Colegiado da CVM de 17/5/2022: pedido de reconsideração sobre distribuição de rendimentos por fundo de investimento imobiliário

Requerente, reconhecendo a regularidade do tratamento contábil dado à distribuição de Lucro Caixa Excedente em prejuízos/lucros acumulados, e não como amortização de cotas integralizadas, observadas, prospectivamente, as considerações feitas a respeito dos aspectos informacionais necessários à adequada proteção dos investidores, dada a coexistência de elementos pertinentes a regimes distintos de apuração e distribuição de lucros.

Atenção Investidor

A decisão de hoje não altera as práticas de distribuição de rendimentos que eram observadas pela indústria anteriormente e sinaliza aprimoramentos futuros nas informações dos fundos imobiliários prestadas aos investidores.

Fonte: CVM, em 17.05.2022