

31 de maio de 2016  
050/2016-DP

## OFÍCIO CIRCULAR

Participantes dos Mercados da BM&FBOVESPA – Segmentos BOVESPA e BM&F

Ref.: **Procedimentos para Ofertas Públicas Voluntárias de Aquisição de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII (OPAC).**

Este Ofício Circular apresenta os procedimentos aplicáveis às ofertas públicas voluntárias para aquisição de cotas de emissão de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) efetivadas em leilão na BM&FBOVESPA.

Nos termos do art. 6º, §3º, da Instrução CVM nº 472/2008, inserido pela Instrução CVM nº 571/2015, as ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas de um FII devem obedecer às regras e aos procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do fundo estiverem admitidas à negociação.

Desse modo, a BM&FBOVESPA comunica que estabeleceu o disposto no Anexo deste Ofício Circular, de modo a viabilizar a realização de OPAC em seu sistema de negociação.

Esclarecimentos adicionais poderão ser obtidos com a Diretoria de Regulação de Emissores, pelo telefone (11) 2565-7191, ou com a Superintendência de Cadastro de Instrumentos, Leilões Especiais e Índices, pelo telefone (11) 2565-4340.

Atenciosamente,

Edemir Pinto  
Diretor Presidente

Cícero Augusto Vieira Neto  
Diretor Executivo de Operações, Clearing e  
Depositária

**Anexo ao Ofício Circular 050/2016-DP**

**Procedimentos a serem adotados em Ofertas Públicas de Aquisição de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**

**1 ESCOPO**

A Oferta Pública de Aquisição de Cotas de Emissão de Fundos de Investimento Imobiliário (OPAC) é uma oferta pública voluntária, nos termos do art. 6º, §3º, da Instrução CVM nº 472/2008, para aquisição de parte ou da totalidade das cotas de emissão de um FII, sujeita à aprovação da BM&FBOVESPA.

**2 DISPOSIÇÕES GERAIS**

A OPAC deverá observar os seguintes princípios:

- (i) ser dirigida indistintamente a todos os titulares de cotas de emissão do FII objeto da operação;
- (ii) ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitindo-lhes a adequada informação quanto ao fundo objeto e ao ofertante, e dotá-los de elementos necessários à tomada de decisão refletida e independente quanto à aceitação da OPAC;
- (iii) ser intermediada por Participante de Negociação Pleno ou Participante de Negociação autorizado pela BM&FBOVESPA (Instituição Intermediária), que deverá garantir a liquidação financeira da OPAC e o pagamento da aquisição de cotas remanescentes, conforme disposto no item (x) abaixo;



050/2016-DP

- (iv) ser lançada por preço e condições de pagamento uniformes;
- (v) ser efetivada a vista e em moeda corrente;
- (vi) ser realizada por meio de leilão no sistema de negociação da BM&FBOVESPA;
- (vii) ser permitida a realização de interferência ou de OPAC concorrente, formulada por terceiro que não o ofertante ou pessoa a ele vinculada;
- (viii) ser imutável e irrevogável, após a divulgação do edital, salvo se: (a) a modificação resultar em melhoria da oferta em favor dos destinatários; (b) houver renúncia, pelo ofertante, de condição por ele estabelecida para a efetivação da OPAC; ou (c) estiver a modificação ou a revogação em estrita conformidade com os termos e as condições previstos no respectivo edital;
- (ix) estar sujeita a condições cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta do ofertante ou de pessoa a ele vinculada;
- (x) ser o ofertante obrigado a se dispor a adquirir as cotas remanescentes, pelo prazo de 1 (um) mês, contado da data da realização do leilão, pelo preço final da OPAC, atualizado até a data do efetivo pagamento, na forma estabelecida no edital da OPAC, caso mais de 2/3 (dois terços) das cotas emitidas pelo FII sejam de sua titularidade ou de pessoas a ele vinculadas após o leilão da OPAC; e
- (xi) ser o ofertante obrigado a manter no mínimo 1/3 (um terço) das cotas emitidas pelo FII objeto da operação em circulação, exceto na situação prevista no item (x) acima.



### **3 VEDAÇÃO**

O ofertante, a Instituição Intermediária, as pessoas a eles vinculadas envolvidas na OPAC, decidida ou projetada, e as pessoas que com eles estejam trabalhando ou assessorando de qualquer forma ficarão impedidas de negociar as cotas de emissão do FII objeto da oferta, devendo adotar procedimentos adequados para assegurar o cumprimento da vedação estabelecida.

A vedação à negociação prevista acima não se aplica às seguintes hipóteses:

- (i) negociação por conta e ordem de terceiros;
- (ii) operações claramente destinadas a acompanhar índices de referência do setor imobiliário;
- (iii) operações realizadas como Formador de Mercado, nos termos da regulamentação da CVM em vigor; ou
- (iv) administração discricionária de carteira de terceiros.

A referida vedação é aplicável desde o protocolo do edital ou divulgação ao mercado da intenção de realizar a oferta ou da data do contrato de intermediação, o que ocorrer primeiro, até o encerramento do leilão da OPAC.

### **4 ENVIO DE DOCUMENTOS**

O pedido de autorização para realização da OPAC dependerá do envio, pela Instituição Intermediária, dos seguintes documentos:

- (i) minuta do edital;
- (ii) cópia do Contrato de Intermediação entre a ofertante e a Instituição Intermediária da OPAC;



050/2016-DP

- (iii) comprovante de pagamento da Taxa de Análise da Oferta, nos termos previstos na Política de Preços para Emissores e Ofertas Públicas em vigor;
- (iv) laudo de avaliação, caso o critério de definição de preço tenha sido baseado em laudo; e
- (v) outros documentos, a depender da estrutura da OPAC.

## **5 INFORMAÇÕES NO EDITAL**

O edital deverá, obrigatoriamente, apresentar as seguintes informações:

- (i) identificação do FII e dos principais ativos integrantes de seu patrimônio, conforme aplicável;
- (ii) preço, condições de pagamento e quantidade das cotas objeto da OPAC;
- (iii) qualificação do ofertante e da Instituição Intermediária da OPAC;
- (iv) objetivo da oferta;
- (v) critério utilizado para definição do preço;
- (vi) termos e condições da oferta;
- (vii) procedimentos para interferência ou prazo para lançamento de OPAC concorrente;
- (viii) prazo e procedimentos para habilitação dos cotistas;
- (ix) procedimentos para a realização do leilão;



- (x) dados sobre o FII objeto da OPAC, como: (a) cotações dos últimos 12 meses, se aplicável; (b) rendimentos; e (c) indicadores econômico-financeiros;
- (xi) declaração do ofertante sobre a manutenção ou não de eventual benefício tributário, em caso de realização da OPAC;
- (xii) quantidade de cotas emitidas pelo FII objeto detidas pelo ofertante ou por pessoas vinculadas;
- (xiii) declaração do ofertante de que se obriga a pagar aos titulares de cotas em circulação, que aceitarem a OPAC, a diferença a maior, se houver, entre o preço que receberem pela venda de suas cotas, atualizado nos termos do edital de OPAC e da legislação em vigor e ajustado pelas alterações no número de cotas eventualmente ocorridas, e o preço por cota que seria devido caso venha a se verificar, no prazo de 1 (um) ano contado da data de realização do leilão de OPAC, nova OPAC realizada pelo ofertante ou por pessoas a ele vinculadas; e
- (xiv) declarações do ofertante e da Instituição Intermediária de que desconhecem a existência de quaisquer fatos ou circunstâncias, não revelados ao público, que possam influenciar de modo relevante os preços de negociação das cotas objeto da OPAC.

## **6 INTERFERÊNCIA OU OPAC CONCORRENTE**

No caso de OPAC concorrente, a divulgação do edital com as condições da oferta deverá ocorrer:

- (i) no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis antes da data do leilão;
- (ii) por preço no mínimo 5% (cinco por cento) superior ao preço da OPAC;



050/2016-DP

- (iii) desde que as ofertas subsequentes sejam no mínimo 1% (um por cento) superiores ao preço da maior oferta registrada até então; e
- (iv) pela quantidade mínima de 10% (dez por cento) do total de cotas objeto da oferta original do FII, exceto se a oferta original tiver por objetivo adquirir mais de 2/3 (dois terços) das cotas do FII, caso em que a OPAC concorrente deve ter por objeto o mesmo número de cotas da oferta original.

Será permitida interferência compradora no leilão, respeitadas as mesmas condições aplicáveis à OPAC concorrente, conforme acima, exceto a divulgação de edital.

O interessado em interferir no leilão deverá informar o Diretor de Operações da BM&FBOVESPA de sua intenção, além de fornecer-lhe informações sobre preço, quantidade de cotas e qualificação do interferente e da Instituição Intermediária.

## **7 PRAZO DE ANÁLISE**

A BM&FBOVESPA terá prazo de 10 (dez) dias úteis para analisar o edital da OPAC.

O ofertante terá prazo de 10 (dez) dias úteis, a partir do recebimento do edital analisado pela BM&FBOVESPA, para cumprir as exigências.

Após o recebimento do edital da OPAC com as alterações solicitadas, a BM&FBOVESPA terá prazo final de 3 (três) dias úteis para autorizar a realização do leilão da OPAC.



## 8 AUTORIZAÇÃO DO LEILÃO

Após análise da documentação e aprovação da última versão do edital, o Diretor de Operações da BM&FBOVESPA autorizará a realização do leilão.

Assim que concedida a autorização para realização da OPAC, o ofertante deverá encaminhar o edital ao administrador do FII, a fim de que tome as seguintes providências:

- (i) dar conhecimento da oferta aos cotistas, por meio da divulgação do edital no site do FII; e
- (ii) elaborar e tornar público parecer fundamentado sobre toda e qualquer OPAC que tenha por objeto cotas de emissão do FII, no qual se manifestará sobre: (a) a conveniência e a oportunidade da oferta quanto ao interesse do conjunto dos cotistas e à liquidez das cotas de sua titularidade; (b) as repercussões da oferta sobre benefícios tributários aplicáveis ao FII; (c) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação ao FII; e (d) outros pontos que considerar pertinentes.

No parecer, o administrador do FII deverá manifestar opinião fundamentada favorável ou contrária à aceitação da OPAC, alertando que é de responsabilidade de cada cotista a decisão final acerca da aceitação, ou não, da referida OPAC.

A manifestação sobre as condições da oferta deverá ser tornada pública até 5 (cinco) dias antes da realização do leilão, sendo certo que eventual manifestação do gestor do FII cujas cotas sejam objeto da OPAC, nos termos ora estabelecidos, se tornada pública pelo administrador, suprirá a obrigação prevista neste item.



## **9 DIVULGAÇÃO DO EDITAL**

O prazo para divulgação do edital é de, no máximo, 15 (quinze) dias úteis após a aprovação da BM&FBOVESPA.

O prazo para realização do leilão após a divulgação do edital é de, no mínimo, 15 (quinze) e, no máximo, 30 (trinta) dias úteis.

Havendo modificação da oferta, conforme item (viii) da Seção 2 – Disposições Gerais, a data do leilão poderá ser prorrogada caso a alteração ocorra após 7 (sete) dias úteis da data de publicação do edital.

## **10 DISPOSIÇÕES FINAIS**

A BM&FBOVESPA poderá determinar, a qualquer tempo:

- (i) a divulgação de informações adicionais às previstas neste Ofício;
- (ii) a suspensão do procedimento da OPAC, se verificar que apresenta irregularidade sanável, mantendo-se a suspensão até que tal irregularidade seja corrigida; ou
- (iii) o cancelamento da OPAC, quando verificar que apresenta irregularidade ou ilegalidade insanável.

Para os fins deste Ofício Circular, entende-se como pessoa vinculada a pessoa natural ou jurídica, o fundo ou a universalidade de direitos que atue representando o mesmo interesse de outra pessoa natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos.

Por conseguinte, consideram-se cotas em circulação, para os fins aqui previstos, aquelas que não sejam de titularidade do ofertante ou de pessoa a ele vinculada.



050/2016-DP

O não cumprimento dos procedimentos estabelecidos no presente Ofício Circular sujeitará a Instituição Intermediária e o administrador do FII, conforme o caso, ao previsto nos Capítulos XXIII e XXIV do Manual de Procedimentos Operacionais do Segmento BOVESPA e no Capítulo X do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, respectivamente, sem prejuízo de comunicação à BM&FBOVESPA Supervisão de Mercados (BSM) e à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) acerca dos fatos ocorridos, para que procedam, nas respectivas esferas de competência, às devidas apurações.

As situações excepcionais e os casos omissos ou não previstos no presente Ofício serão decididos pela BM&FBOVESPA em função das particularidades do fato concreto.