



NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Referente à elaboração e divulgação de informações pelas instituições administradoras dos Fundos de Investimento Imobiliário, para o mercado de valores mobiliários e encaminhamento à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

1. INTRODUÇÃO

Com a promulgação da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, criando os Fundos de Investimento Imobiliário, houve a necessidade de uma regulação para estabelecer as condições gerais para constituição e funcionamento destas novas entidades. Visando atender a essa necessidade, a CVM emitiu a Instrução nº 205, de 14 de janeiro de 1994. A presente Instrução está sendo editada para detalhar as normas relacionadas à contabilização e preparo das informações a serem fornecidas ao mercado pelas instituições administradoras destes fundos.

O princípio seguido pela CVM na elaboração desta Instrução foi o de estabelecer regras gerais de contabilização e procurar definir as informações mínimas a serem fornecidas pelas instituições administradoras dos Fundos, estimulando uma ampla evidenciação e dando liberdade para que cada entidade estabeleça a sua planificação contábil, de modo a atender as suas necessidades de divulgação externa, assim como as demandas gerenciais, flexibilizando o processo.

Esta Instrução define, dentro dessa linha, as demonstrações mínimas a serem divulgadas, inclusive notas explicativas, a estrutura básica do ativo e do passivo, os critérios de avaliação dos elementos patrimoniais e os prazos para encaminhamento das informações para a CVM e mercado.

2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES

As demonstrações a serem divulgadas: o balanço patrimonial, a demonstração do resultado e a demonstração do fluxo de caixa, evidenciando os fluxos operacional, de investimento e de financiamento, visam permitir uma visão mais clara da movimentação de recursos do fundo de investimento imobiliário ao longo de um período. Além destas demonstrações, a instituição administradora do fundo pode divulgar a demonstração do valor adicionado e outras que julgar convenientes.

Dentre as informações a serem apresentadas em notas explicativas, há uma que se refere ao valor de mercado dos bens e direitos existentes no ativo de cada Fundo. A instituição administradora do Fundo deve, neste particular, processar esta informação sob o rigor de uma avaliação técnica fundamentada, especialmente quando se referir a imóveis, a qual pode ser feita por entidade ou pessoas externas ou pela própria instituição administradora. É importante lembrar que toda informação deve ser clara, concisa e não-enganosa e que os administradores são responsáveis pela sua qualidade.

As informações a respeito dos encargos administrativos do Fundo devem considerar o seu total, relacionado com o patrimônio líquido médio semestral, em moeda de capacidade aquisitiva constante.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Os encargos administrativos do Fundo devem ser apropriados para despesa sempre que estiverem relacionados à atividade operacional da entidade e não se puder justificar a sua ativação (capitalização).

São passíveis de capitalização os gastos específicos relacionados diretamente à formação de ativos e as despesas gerais na fase pré-operacional, conforme comentado no item 3.

De acordo com o regulamento elaborado pela instituição administradora e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários, será feita a proposta de distribuição de resultado aos quotistas, a qual será apresentada em conjunto com as demonstrações financeiras, com a adequada explicitação.

As demonstrações financeiras serão divulgadas exclusivamente em moeda de capacidade aquisitiva constante. Todas as suas transações serão registradas normalmente com base na moeda corrente nacional, conforme os documentos e conceitos que orientam a escrituração contábil, respeitando os princípios fundamentais de contabilidade e normas específicas estabelecidas nesta Instrução, e os números assim apurados serão submetidos a um processamento adicional, para conversão dos valores em moeda de capacidade aquisitiva constante e elaboração dos relatórios finais.

Nesta linha, é recomendável que na escrituração mercantil já sejam adotados os conceitos de ajuste a valor presente e atualização monetária, conforme estabelecem a Instrução objeto desta Nota Explicativa e a Instrução CVM nº 191, de 15 de julho de 1992, visando simplificar o processo.

Nos casos de vendas pós-fixadas, sujeitas a acréscimos baseados apenas em índices inflacionários, sem juros explicitados, serão também submetidas ao ajuste a valor presente, para o desconto das parcelas referentes aos juros reais, às taxas de mercado adequadas aos prazos e demais condições das transações.

Relativamente à atualização monetária, a Instrução CVM nº 191/92 prevê, no seu artigo 3º, a possibilidade de adoção de três alternativas de periodicidade de variação do índice inflacionário, para fins de reconhecer o seu efeito no patrimônio:

a) variação diária do valor da UMC;

b) variação média mensal do valor da UMC; e

c) critério misto das alternativas anteriores, sem prejuízo da qualidade da informação e com os ajustes requeridos para que sejam adequadamente refletidas as receitas e despesas representativas das operações realizadas.

Com o atual nível inflacionário, a variação diária da UMC é o critério mais recomendado, porém, considerando-se as dificuldades operacionais, o critério misto, com os ajustes requeridos, é o mais praticado e também produz bons resultados, pois ele é, essencialmente, o critério diário feito de uma maneira simplificada.



Considerando-se a movimentação financeira e a natureza das aplicações dos Fundos de Investimento Imobiliário, recomenda-se, na atual conjuntura, apenas a adoção das alternativas “a” ou “c” anteriormente apresentadas, visando evitar distorções na avaliação patrimonial.

Assim, todas as atualizações monetárias de itens monetários e não monetários respeitariam as variações diárias dos índices de inflação.

3. ESTRUTURA PATRIMONIAL E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Esta Instrução define apenas os grandes grupos patrimoniais e os critérios de avaliação dos seus elementos, dando liberdade à instituição administradora para definir a sua planificação contábil e sistema de contabilidade, a fim de atender as exigências estabelecidas e necessidades gerenciais.

Os valores referentes à comercialização de pontos de negócios em “shoppings” e similares (“res sperata”) foram definidos como rendimentos do investimento, em complemento ao aluguel do período inicial, em função de um prazo normal de maturação do empreendimento como um todo e do empreendimento específico do locatário. Esta é uma regra geral e não está sujeita à exceção. O prazo médio de apropriação destes valores ao resultado deverá ser informado em nota explicativa às demonstrações financeiras.

A data da venda do imóvel foi definido como o momento da sua transferência de propriedade. O custo do imóvel vendido, incluindo eventual parcela a ser paga, deve ser registrado também na mesma oportunidade para permitir o confronto da receita com a despesa correspondente.

O passivo assim constituído será reajustado pelo Índice de Construção Civil (ICC) – Regional que corresponder à localidade onde a obra está sendo executada, a menos que haja contrato para sua execução com preço certo, caso em que prevalecerá o reajuste do contrato.

Todo o custo provisionado deverá corresponder a uma estimativa do valor presente que esteja o mais próximo possível do efetivo desembolso futuro.

As variações monetárias das provisões serão apropriadas como despesas de variações monetárias, para serem cotejadas com os ajustes monetários sobre os passivos correspondentes, no sistema de contabilidade em moeda de poder aquisitivo constante.

As diferenças de provisão, depois de contabilizadas as variações monetárias, serão apropriadas como custo dos imóveis vendidos, nos períodos em que se verificarem.

São considerados como custos das obras todos os gastos incorridos com a sua execução, inclusive eventuais juros reais de créditos concedidos por terceiros (fornecedores de materiais, serviços e terrenos), neste conceito incluída a despesa financeira comercial real. Havendo gastos administrativos identificáveis diretamente com uma obra específica, serão também incorporados ao seu custo.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Despesas administrativas gerais (contabilidade, auditoria, planejamento, orçamento, tesouraria, jurídica, “marketing”, administração de pessoal, materiais de consumo e serviços gerais, etc.) somente serão passível de diferimento na fase pré-operacional.

No caso de recebimento por conta de venda de imóvel para entrega futura, o registro deve ser feito no passivo, como adiantamento de cliente.

4. INFORMAÇÕES SEMESTRAIS

A demonstração do resultado, a do fluxo de caixa e outras que venham a ser elaboradas, como a demonstração do valor adicionado, a serem apresentadas semestralmente, devem refletir, no primeiro semestre, o movimento desse período e, no segundo, o movimento do exercício anual completo, inclusive os valores comparativos, dispensando-se a evidenciação dos valores relativos ao segundo semestre.

5. ANEXO

No conjunto anexo são apresentados os modelos orientativos de demonstrações financeiras a serem elaboradas pelas instituições administradoras dos Fundos de Investimento Imobiliário, sem implicar uma padronização rígida, de forma que as administradoras possam atuar com liberdade no sentido de otimizar a evidenciação das informações.

Original assinado por
TOMÁS TOSTA DE SÁ
Presidente



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

ANEXO À NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO

PASSIVO

CIRCULANTE E LONGO PRAZO

CIRCULANTE E LONGO PRAZO

Disponibilidades Obrigações por construção de imóveis

Aplicações Financeiras Obrigações por aquisição de imóveis

Títulos de renda fixa

Impostos e taxas

Fundos de renda fixa

Adiantamento de clientes

Outras

Outras contas a pagar

Outras contas a receber

Despesas do período seguinte

Aplicações imobiliárias

Imóveis para venda

Em construção

Concluídos

Contas a receber de clientes

RESULT.EXERCÍCIOS FUTUROS

-Venda de imóveis

Locação

Res Sperata recebida (valor líquido)



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Aluguel

Res Sperata

Outras

Outras aplicações

PERMANENTE

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Imóveis para renda

Quotas de Investimentos

Em construção

Integralizadas

Concluídos

Reservas

Terrenos

Lucros (prejuízos) acumulados

Diferido

OBS.: OS VALORES CIRCULANTES E DE LONGO PRAZO DEVERÃO SER EVIDENCIADOS SEPARADAMENTE, DE ACORDO COM OS PRAZOS DE REALIZAÇÃO E VENCIMENTO.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Receita de venda de imóveis

Receita de locação de imóveis

Aluguel

Res Sperata

(-) Deduções, cancelamentos e rescisões

RECEITA LÍQUIDA

Custo dos imóveis vendidos

Custo dos imóveis locados

LUCRO BRUTO

Receitas

Apl. Financ. (merc. Financeiro – valor líquido

- destacar as mais importantes)

Financeiras (comerciais)

Resultado de equivalência patrimonial

Outras

Despesas

Comerciais



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Administrativas

Resultado de equivalência patrimonial

Outras

LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL

Despesas financeiras reais

Outras despesas/receitas não-operacionais

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS

(inclui apl. em imóveis p/venda)

Recebimento de clientes

Pagamento da taxa de administração (despesa)

Pagamento de consultores de investimento (despesa)

Pagamento de outros fornecedores de mat. e serviços

Pagamento de outros gastos operacionais

Juros comerciais recebidos

Juros recebidos de aplicações financeiras

Aplic.. Financ./resgates/variação de saldo (evidenciar as mais relevantes)

Pagamentos extraordinários (ação judicial,)

Recebimentos extraordinários (seguros,...)

CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO

Recebimento de alienação de imóveis para renda

Recebimento de alienação de outros ativos permanentes

Aquisição de imóveis para renda



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Outras aquisições (discriminar quando relevantes)

CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

Quotas integralizadas

Resgate de quotas

Pagamento de rendimentos e ganhos de capital (inclui IRRF)

Pagto. principal de imóveis adquiridos (compras a prazo)

CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

EFEITOS INFLACIONÁRIOS SOBRE O SALDO DE CAIXA

CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA – INÍCIO DO PERÍODO

CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA – FINAL DO PERÍODO



ORIENTAÇÕES SOBRE O FLUXO DE CAIXA

1. As aplicações financeiras de longo prazo, serão consideradas na atividade de investimento;
2. Os recebimentos de alienação de imóveis para venda, mesmo de longo prazo, serão considerados na atividade operacional, mantendo-se o conceito original da transação;
3. São considerados equivalentes de caixa, os valores de aplicações financeiras de curto prazo passíveis de conversão imediata em dinheiro, sem alteração de valor (desconsiderados os impostos incidentes sobre resgates);
4. Devem ser alvo de notas explicativas as alterações patrimoniais havidas sem afetar o caixa, como aquisição de um terreno financiado, transformação de créditos em quotas, etc. bem como os valores incluídos como equivalentes de caixa.
5. Caso a movimentação de recursos em aplicações financeiras não seja intensa, deve-se dar preferência pela evidenciação dos valores brutos de aplicações e resgates, devendo-se expressar os valores líquidos (variações de saldos) somente para os casos de movimentação intensa de aplicações e resgates;
6. Quando a evidenciação se referir a variação de saldo de conta patrimonial ativa, deve-se excluir a receita financeira real ali incluída no período, para representar a efetiva movimentação de caixa ou seu equivalente;
7. Os Fundos de Investimento Imobiliário deverão apresentar também uma reconciliação do fluxo de caixa das atividades operacionais do método direto (mostrado anteriormente) com o lucro (prejuízo) líquido do período, como exemplificado a seguir;
8. Poderá ser utilizado, também, o método indireto de fluxo de caixa, com a substituição do fluxo das atividades operacionais por aquele apresentado na reconciliação do resultado, caso em que deverão ser evidenciados os juros recebidos, comerciais e de aplicações financeiras.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

NOTA EXPLICATIVA À INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

RECONCILIAÇÃO DO RESULTADO COM O CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS.

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO

Acertos de reconciliação

Depreciação e amortização

Provisão para devedores duvidosos

Lucro/prejuízo na venda de imóveis para renda

Recebimento de venda financiada

Variações patrimoniais

Variação de contas a receber

Variação de imóveis para venda

Variação de despesas do período seguinte

Variação de contas passivas relac. a despesas e imóveis para venda

Variação de outras contas patrimoniais, de valores relacionados a despesas e receitas.

CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS