



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os Fundos de Investimento Imobiliário foram criados pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, e regulamentados pela instrução CVM nº 205/94. O FII veio ao encontro de uma demanda de agentes do setor imobiliário, por conta do alto valor agregado dos bens imóveis e da existência de poucos investidores com recursos suficientes para investir diretamente em imóveis. Mediante a compra de quotas de um Fundo de Investimento Imobiliário o pequeno investidor por ter acesso ao mercado imobiliário.

Um Fundo de Investimento Imobiliário – FII – é um condomínio fechado, formado por um grupo de investidores, com o objetivo de aplicar recursos, solidariamente, no setor imobiliário. Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento. Os FII podem também ser utilizados como veículos de securitização de recebíveis imobiliários: nesse caso o patrimônio do fundo gera direitos de crédito imobiliário que podem ser cedidos a uma securitizadora imobiliária para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Os FII são formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários. Sendo constituídos sob a forma de condomínios fechados o resgate de quotas não é permitido.

O patrimônio de um FII (“Lastro Imobiliário”) pode conter a participação em um ou mais imóveis, em parte de imóveis, e em direitos relativos a imóveis, entre outros, sendo que pelo menos 75% do patrimônio do fundo deve ser aplicado em bens e direitos imobiliários, podendo o restante ser aplicado em ativos de renda fixa. No caso de fundos constituídos para construir imóveis, as integralizações das quotas podem ser parceladas em séries. Os fundos podem, também, efetuar aumento de seu patrimônio líquido mediante a emissão de novas quotas.

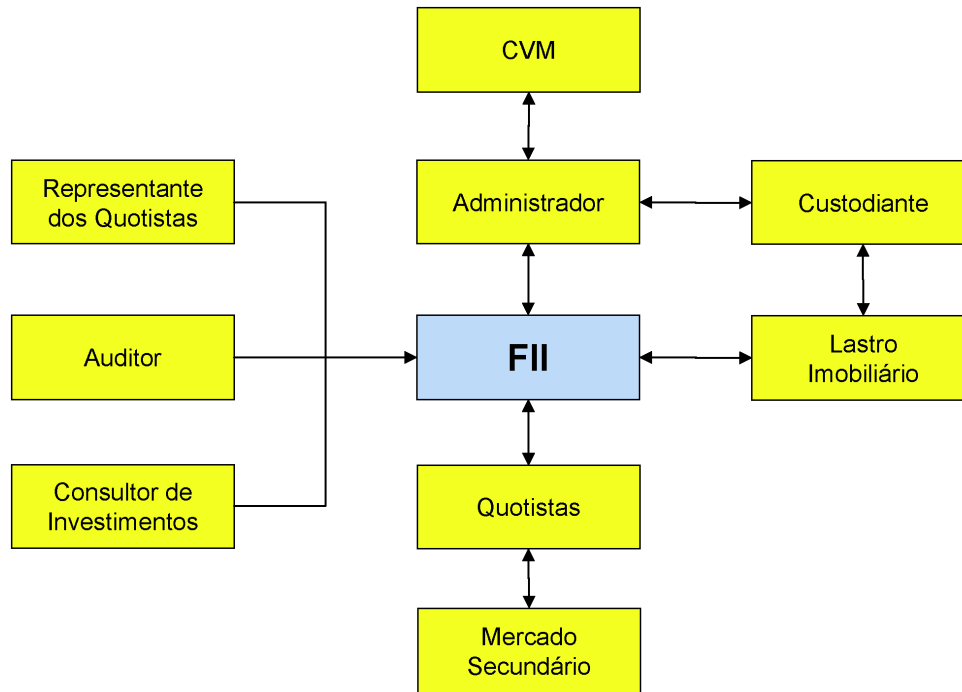
O retorno aos quotistas do FII pelo capital investido se dá de três modos distintos:

- (i) através da distribuição dos lucros provenientes da exploração econômica dos empreendimentos imobiliários nos quais são aplicados os recursos do Fundo.
- (ii) através da venda das quotas no mercado secundário, ou
- (iii) através, quando for o caso, da dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos quotistas.

Acrux Capital Management

Rua Sete de Setembro, 48/4º andar • Centro • CEP: 20050-009 • Rio de Janeiro • RJ
Tel: (21) 2221-3130 • Fax: (21) 2252-4518 • www.acruxcapital.com.br

A estrutura básica de um Fundo de Investimento Imobiliário é mostrada no diagrama abaixo:



Os Fundos de Investimentos Imobiliários possuem uma grande semelhança com os veículos de investimentos imobiliários criados nos Estados Unidos no início da década de 60 do século passado, sob a denominação de Real Estate Investment Trusts – REITs – com o objetivo de possibilitar o acesso dos pequenos e médios investidores interessados a aplicações em propriedades imobiliárias. Os REITs são constituídos sob a forma de pessoas jurídicas, com personalidade jurídica própria, geralmente como sociedades ou trusts, figura jurídica não existente no arcabouço da legislação societária brasileira, que contempla a propriedade fiduciária de bens e direitos pertencentes a terceiros.

Ao contrário dos REITs, os Fundos de Investimentos Imobiliários não possuem personalidade jurídica própria. A instituição financeira que o administra "empresta" sua personalidade jurídica ao fundo, tornando-se proprietária fiduciária dos bens integrantes do patrimônio, os quais não se confundem, em hipótese alguma, com o patrimônio da instituição. Os bens integrantes do patrimônio do FII, assim, não integram o ativo do administrador para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial, não são passíveis de execução por credores do administrador nem tampouco podem ser objeto de constituição de qualquer espécie de garantia.

Os Fundos de Investimento Imobiliário podem ser administrados por bancos múltiplos com carteira de investimento ou crédito imobiliário, bancos de investimento, corretoras, distribuidoras, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e associações de poupança e empréstimo, desde que mantenham departamento técnico habilitado a



prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários ou contratem tais serviços externamente. A instituição administradora do FII é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações impostas aos FIIs, inclusive obrigações tributárias.

A atratividade e o interesse no investimento em FIIs estão baseados, essencialmente em dois pilares:

- na oportunidade de participar em um veículo de investimento que pode reunir volumes significativos de recursos; e
- na utilização dos procedimentos de administração de imóveis e gestão de recursos financeiros, confiando o desenvolvimento de tais atividades a empresas e profissionais especializados.

Essas condições atraem novos investimentos em FII, uma vez que essa modalidade de investimento alia a conveniência do mercado financeiro com a segurança do lastro imobiliário. As aplicações em FII normalmente exigem investimento mínimo sensivelmente inferior àquele necessário à aquisição de um imóvel o que possibilita também o acesso dos pequenos e médios investidores a grandes empreendimentos imobiliários.