

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686  
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000  
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031  
www.cvm.gov.br

Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC

São Paulo e Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2024.

Aos Administradores e Gestores de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

**Assunto: Orientações complementares sobre a distribuição de resultados dos FII.**

Prezados(as),

1. O presente Ofício-Circular-Conjunto tem por objetivo orientar os administradores e gestores de Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”) acerca da sistemática de apuração e distribuição de rendimentos de FII, em face do disposto no art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/1993 (“Lei” ou “Lei 8.668”) e nas orientações que constam dos Ofícios-Circulares-Conjuntos SIN/SNC nºs 01/2014 e 01/2015, Ofício-Circular-Conjunto SSE/SNC nº 01/2024 e da deliberação do Colegiado da CVM nº 17/2022, de 17.05.2022, no âmbito do Processo CVM 19957.006102/2020-10.
2. Em suma, estas áreas técnicas entendem pela possibilidade de apuração e distribuição de rendimentos de FII com base exclusivamente no regime de caixa (“Lucro Caixa”) ou exclusivamente no regime de competência (“Lucro Contábil”), desde que respeitadas, em ambas as apurações, o mínimo de 95% do Lucro Caixa apurado de forma acumulada.
3. Nesse sentido, o valor mínimo a ser distribuído no semestre corrente deve ser apurado com base no cálculo de 95% da diferença positiva entre o montante do Resultado Caixa acumulado até o final do semestre corrente e o montante já distribuído até o final do semestre anterior, ambos considerados desde a data da primeira integralização de cotas do FII.
4. Os eventuais valores distribuídos em excesso ao lucro contábil, para atendimento ao mínimo exigido pela Lei, ensejarão as divulgações e registros disciplinados pela deliberação do Colegiado da CVM referida no parágrafo 1º deste Ofício-Circular-Conjunto, com destaque para o seguinte trecho da deliberação:

*“Em relação aos aspectos informacionais, o Colegiado, por unanimidade, considerou necessário orientar o administrador fiduciário no sentido de que promova (...) aprimoramentos que assegurem aos investidores clareza quanto a que tal parcela da distribuição de Lucro Caixa Excedente (se houver), calculada de acordo com a Lei nº 8.668/1993, foi superior ao lucro contábil (...), por meio de divulgação de subcontas na linha do Patrimônio Líquido (PL) relativa a lucro/prejuízo acumulado segregando (i) a distribuição de lucro que correspondeu 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.”*

5. Nos casos em que a distribuição de rendimentos seja realizada exclusivamente com base no Lucro Contábil, estas superintendências consideram que o administrador do FII deve avaliar, dentre os resultados não realizados, ou seja, que não transitaram pelo caixa, aqueles que poderão ser revertidos no futuro e aqueles que poderão compor a base de distribuição de rendimentos. Desse modo, busca-se evitar a distribuição de valores com possibilidade de reversão futura, incluindo, mas não se limitando aos resultados obtidos com base na “mensuração a valor justo”.
6. Os montantes não distribuídos pertencentes ao Lucro Contábil poderão ser contabilizados em subconta específica destacada no patrimônio líquido.
7. Adicionalmente, o administrador que optar pela distribuição de rendimentos com base no regime de competência, deverá reconhecer os rendimentos distribuídos e não realizados como antecipação da distribuição de lucro caixa a realizar, devendo ser efetuada a exclusão de referidos valores da base de distribuição quando ocorrer sua materialização em caixa, de forma a evitar a duplicidade de distribuição dos mesmos rendimentos.
8. Desse modo, ressalta-se que, uma vez adotado um dos dois métodos de distribuição de rendimentos supracitados (Lucro Caixa ou Lucro Contábil), o mesmo não poderá ser alterado, devendo o administrador de FII controlar a sistemática adotada de forma diligente e transparente em todos os períodos subsequentes de apuração de resultados.
9. Considera-se adequado, ainda, que os administradores divulguem Comunicado ao Mercado, no sistema Fundos.Net, com a indicação do método de distribuição de rendimentos adotado pelo respectivo FII, se com base no Lucro Caixa ou Lucro Contábil, conforme orientações do Ofício-Circular-Conjunto.
10. Estas superintendências também entendem relevante a divulgação e manutenção de controles e relatórios consistentes e transparentes com relação:
  - a) aos montantes distribuídos antecipadamente, no caso da opção pelo regime de competência, assegurando sua exclusão, da base de distribuição, quando transitarem em caixa; e
  - b) aos montantes distribuídos, como base no lucro caixa, desde a entrada em funcionamento do FII, de modo a permitir a comprovação da distribuição mínima de 95% do Lucro Caixa na visão acumulada, prevista na Lei 8.668.
11. Ressaltam as superintendências que, seja qual for o método escolhido, este deve respeitar a distribuição mínima de 95% do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do FII.
12. Por fim, importa reforçar que o presente Ofício-Circular-Conjunto não modifica as orientações previamente divulgadas, mas busca apenas complementá-las.

Atenciosamente,

Bruno de Freitas Gomes

Superintendente de Securitização e Agronegócio - SSE

Paulo Roberto Gonçalves Ferreira

Superintendente de Normas Contábeis e Auditoria - SNC



Documento assinado eletronicamente por **Bruno de Freitas Gomes Condeixa Rodrigues, Superintendente**, em 27/11/2024, às 13:58, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Gonçalves Ferreira, Superintendente**, em 27/11/2024, às 15:23, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **2200310** e o código CRC **8FF41641**.

*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **2200310** and the "Código CRC" **8FF41641**.*