

Fernando Baptistella Fernandes

From: Fernando Baptistella Fernandes
Sent: domingo, 10 de dezembro de 2017 22:39
To: Ataíde Lima de Oliveira
Cc: Jorge Fontes Hereda; Camila Aguiar Silva; Barbara Camardelli Loi
Subject: RE: Sugestão: Pauta - Agenda SP 11/dez
Attachments: FII-CAS Plano Mestre 2017-12-06 09h44 INTRO.PPTX; Apres Institucional - Bahialveste 2017-12-04 14h00 FII.PPTX

Dr., boa noite!

A. Conforme combinado, seguem anexos os documentos:

- Apresentação institucional da Bahialveste [[Apres Institucional -Bahialveste 2017-12-04 14h00 FII.PPTX](#)]
- Apresentação conceitual do FII/BA" [[FII-CAS Plano Mestre 2017-12-06 09h44 INTRO.PPTX](#)].

B. Seguem as questões reformuladas, tendo em consideração as ponderações citadas em seu email:

I – Atratividade junto ao mercado

- I. 1.** Qual seria um patrimônio mínimo razoável para constituição do Fundo, tendo em consideração: a) valor total, b) distribuição do patrimônio (imóveis, “moeda”, outros ativos etc.), c) nº de ativos imobiliários, d) situação de regularidade fundiária, e) concentração de imóveis de propriedade/posse da Administração Pública (etc.)?
- I. 2.** Como poderia ser interpretada pelo mercado a constituição de um FII de menor porte com a finalidade de incorporações posteriores de novos ativos no decorrer de sua vigência?
- I. 3.** Quais são as formas de remuneração comumente utilizadas no mercado e expectativa padrão para a remuneração do aporte em dinheiro (Cotas Super Sênior), tendo em consideração o perfil objetivado para o FII/BA?
- I. 4.** Qual seria um prazo adequado para o FII/BA, considerando seu perfil/objetivos, de forma a manter a atratividade do mercado?
- I. 5.** Quais seriam os perfis ou restrições possíveis quanto aos ativos imobiliários a serem incorporados ao FII (ex.: liquidez, situação de regularidade fundiária etc.), segundo as expectativas do mercado?

II – Aspectos técnicos

- II. 1.** Diferença “Fundo Fechado” e “Fundo de Condomínio Fechado”? Um FII pode ser “Aberto”? É permitida a constituição de um FII de menor porte para serem incorporados novos ativos no decorrer de sua vigência?
- II. 2.** Quais as principais implicações de constituição de um FII listado na Bolsa (ou não)?
- II. 3.** Quais as possibilidades para antecipação da liquidação do FII? Como se procedem as “amortizações” (prazos, condições etc.) e qual a diferença em relação aos “resgates”?
- II. 4.** Seria possível citar um ou mais casos onde alguns dos ativos imobiliários, integrantes do patrimônio do FII, não foram alienados (ativos residuais) até o momento de liquidação do FII? Nesse sentido, como se procedeu o “retorno” dos ativos aos cotistas? Existiria qualquer forma de “manter” algum vínculo dos imóveis, após a integralização destes ao FII, junto aos seus proprietários originais?
- II. 5.** Considerando que o fundo tenha sido constituído sob a forma de prazo certo e apenas por imóveis destinados a venda; admitindo-se, ainda, tratar-se de múltiplos quotistas proprietários individuais de cada imóvel; Como tratar o ganho apurado na venda de UM ou

ALGUNS; considerando a hipótese que ao final do prazo os bens patrimoniais necessitaram de um destino?

- II. 6. Quais as sugestões de procedimentos para a constituição de um FII (por exemplo, Chamamentos Públicos em momento prévio ao lançamento do FII etc.)?
- II. 7. É possível integralizar ao Fundo um imóvel afetado ao serviço público (exs.: Rodoviária e DETRAN), ainda que condicionando à imissão na posse em momento posterior?
- II. 8. Como se define o conceito de “lucro” das cotas, no caso do FII ser composto majoritariamente por imóveis?

Atenciosamente,

Fernando Fernandes

Gerente de Negócios



BAHIAINVESTE

Empresa Baiana de Ativos S.A.

Av. Tancredo Neves, nº 776, Bloco B, 1º andar

Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41820-020

Tel: (71) 3115-6939 / 3116-5791

From: Fernando Baptistella Fernandes

Sent: domingo, 10 de dezembro de 2017 12:28

To: Ataíde Lima de Oliveira <ataide.oliveira@bahiainveste.ba.gov.br>

Cc: Camila Aguiar Silva <caguiar@bahiainveste.ba.gov.br>; Barbara Camardelli Loi

<barbara.camardelli@pge.ba.gov.br>; Jorge Fontes Hereda <jorge.hereda@bahiainveste.ba.gov.br>

Subject: Re: Sugestão: Pauta - Agenda SP 11/dez

Bom dia, Dr.,

Perfeitamente, **comento** em seu email.

Atenciosamente,

From: Ataíde Lima de Oliveira <ataide.oliveira@bahiainveste.ba.gov.br>

Sent: domingo, dezembro 10, 2017 13:12

Subject: Re: Sugestão: Pauta - Agenda SP 11/dez

To: Fernando Baptistella Fernandes <fernando.fernandes@bahiainveste.ba.gov.br>

Cc: Camila Aguiar Silva <caguiar@bahiainveste.ba.gov.br>, Barbara Camardelli Loi

<barbara.camardelli@pge.ba.gov.br>, Jorge Fontes Hereda <jorge.hereda@bahiainveste.ba.gov.br>

Fernando,

Bom dia!

Revendo a mensagem e proposta de pauta:

1. Por favor, envie o material que será apresentado, tanto o Institucional quanto a nossa ideia de regulamento e lista de imóveis; **Positivo, até o final do dia de hoje encaminharei os documentos de apresentação institucional da Bahialveste e de apresentação conceitual do FII.**
2. Algumas perguntas tem respostas óbvias, ainda assim, a intenção é retificar o entendimento? **O intuito, em princípio, é utilizar essas questões para nortear nossa conversa (não as apresentaríamos de forma escrita), porém não nos restringirmos a estas. E, sim, buscaremos ratificar nossos entendimentos, a fim de assegurarmos nossa plena compreensão, segundo a ótica do mercado, não restrito aos aspectos puramente técnico-legais.**
3. Observe, por favor, os comentários no próprio texto. **Caso tenhamos oportunidade, realizamos (nós 3) um alinhamento, previamente à primeira reunião, para direcionarmos nossos questionamentos. No entanto, ainda hoje pensarei em reformular os pontos abaixo, considerando suas observações.**

Cordialmente,

Ataíde Lima de Oliveira

BAHIAINVESTE - Empresa Baiana de Ativos - S/A

Diretoria de Administração e Finanças

Fone: 55 71 **31159239** - **31159563** -

De: Fernando Baptistella Fernandes

Enviado: quinta-feira, 7 de dezembro de 2017 11:32

Para: Ataíde Lima de Oliveira

Cc: Camila Aguiar Silva

Assunto: Sugestão: Pauta - Agenda SP 11/dez

Dr., como falamos, para sua apreciação, segue sugestão de pauta para a agenda em SP (11/dez):

I - Atratividade junto ao mercado

1. Qual seria um patrimônio mínimo razoável para constituição do Fundo?
2. Como seria visto a constituição de um FII de menor porte para serem incorporados novos ativos no decorrer de sua vigência?
3. Quais as formas de remuneração viáveis e percentual mínimo esperado para a remuneração do aporte em dinheiro (Cotas Super Sênior)?
4. Qual seria um prazo adequado para esse FII, considerando sua existência?
5. Perfil ou restrições possíveis quanto aos ativos imobiliários a serem incorporados ao FII (ex.: liquidez, situação de regularidade fundiária etc.)?

II - Aspectos técnicos (possivelmente junto ao futuro Administrador)

1. Diferença “Fundo Fechado” e “Fundo de Condomínio Fechado”? Um FII pode ser “Aberto”? É permitida a constituição (do) **de** um FII de menor porte para serem incorporados novos ativos no decorrer de sua vigência?
2. Quais implicações de constituição de um FII listado na Bolsa (ou não)?
3. Quais possibilidades para antecipação da liquidação do FII? E como se procedem as amortizações (prazos, condições etc.) e qual a diferença em relação a resgate?
4. Como se procede com os ativos residuais no momento de liquidação do FII, no caso de haver limite de prazo? **Uma vez os ativos (imobiliários ou não) incorporados ao FII, há**

qualquer (parece que faltou algo na sentença, por isso optei por acrescentar a questão 8; por favor avalie) retorno de vínculo quanto ao ator que o integralizou ao FII?

5. Quais os procedimentos-padrão para constituição de um FII?
6. É possível integralizar (no) **ao** Fundo um imóvel afetado ao serviço público (exs.: Rodoviária e DETRAN), ainda que condicionando à imissão na posse em momento posterior?
7. Como se define o conceito de “lucro” das cotas, no caso do FII ser composto (maiormente) **majoritariamente** por imóveis?
8. **Considerando que o fundo tenha sido constituído sob a forma de prazo certo e apenas por imóveis destinados a venda; admitindo-se, ainda, tratar-se de múltiplos quotistas proprietários individuais de cada imóvel; Como tratar o ganho apurado na venda de UM ou ALGUNS; considerando a hipótese que ao final do prazo os bens patrimoniais necessitaram de um destino?**