



Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2014.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, 111/ 23º andar.

Centro - Rio de Janeiro

20050-901

At: Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

Ref.: Sugestões e comentários sobre o edital de audiência pública SDM nº 07/14.

Prezados Senhores,

A Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada (“Uqbar”) encaminha seus comentários à minuta de Instrução que propõe alterar a Instrução CVM nº 472 e a Instrução CVM nº 400.

Na parte do Anexo desta carta tecemos nossos breves comentários sobre propostas contidas na minuta concernentes à divulgação de informações por parte dos fundos, tema de especial atenção para a Uqbar e sobre o qual consideramos o conjunto de propostas bastante positivo para o desenvolvimento do mercado.

Mais uma vez gostaríamos de agradecer a oportunidade de participar deste fórum de discussão altamente democrático e de alta relevância para o desenvolvimento e bom funcionamento do mercado de capitais local.

A Uqbar coloca-se à inteira disposição da CVM para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários relativos a esta carta.

Atenciosamente,

Pedro Junqueira



ANEXO

Sobre a divulgação de informações periódicas:

I. Avaliação dos imóveis, bens e direitos de propriedade do fundo:

A Uqbar concorda que a disponibilização, em até 30 dias após a aquisição, da avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos adquiridos pelo fundo estimula a supervisão, pelo cotista, dos negócios efetuados em nome do fundo. No entanto, a Uqbar entende que a disponibilização das avaliações não deve se limitar aos cotistas do fundo, mas se estender ao público em geral. A medida possibilitaria melhor nível informacional ao público interessado em comprar as cotas do fundo, além de permitir, a cotistas de outros fundos, melhor base de comparação, por exemplo, a cerca de como os bens estão sendo avaliados em cada fundo.

Isto posto, vemos como necessária a ampliação da referida exigência para que compreenda, também, a divulgação da avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de propriedade do fundo para o caso da venda dos mesmos.

Por fim, tendo em vista que a Instrução CVM nº 516 postula que os imóveis devem ser continuamente avaliados a valor justo, além de determinar a obrigação do administrador em computar a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial deste valor justo, o público e investidores estariam efetivamente melhor informados se também fosse obrigatória a disponibilização do respectivo documento completo de avaliação de valor sempre que houvesse a atualização desta avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de propriedade do fundo.

II. Informe Trimestral e Informe Mensal:

A Uqbar compreende que o modelo proposto para o Informe Trimestral apresenta importantes ganhos informacionais. Pondera, no entanto, que as informações referentes aos itens 1.1.1.2.2 (prazo de vencimento) e 1.1.1.2.3 (indexador) desse informe sejam em base por imóvel, de forma que o valor percentual passe a ser equivalente à representatividade dos valores dos contratos de locação dos respectivos imóveis.

Por outro lado, como atualmente já é requerida no Informe Mensal a divulgação individualizada dos ativos financeiro que compõem a carteira do fundo, não concordamos com a alteração da periodicidade de divulgação de tal divulgação para trimestral. A Uqbar defende a divulgação individualizada dos ativos financeiros no Informe Mensal devido à alta rotatividade de ativos financeiro na carteira de um fundo, fato que ocorre em menor intensidade com a carteira de imóveis.

III. Divulgação da Informação:

A Uqbar não pode deixar de reforçar sua posição de que na ausência de um mecanismo eficiente de entrega, coleta e compilação destas informações, o objetivo buscado pela norma pode ser comprometido. Assim sendo, propõe que seja exigida a entrega dos dados em arquivo XML, franqueando, assim, o uso das informações por cotistas, agentes



do mercado e o próprio órgão regulador da melhor forma que entendam, seja em planilhas, bancos de dados ou softwares específicos.

IV. Instruir e Fiscalizar:

Finalmente, a instrução e fiscalização efetiva do correto e completo preenchimento dos Informes propostos, bem como o cumprimento das exigências propostas na minuta são essenciais para o desenvolvimento do mercado. Como apontado em levantamento preliminar¹, a Uqbar, em seu acompanhamento do mercado de finanças estruturadas, se depara com gama ainda significativa de erros e lacunas no preenchimento de Informes pelos participantes do mercado, tanto no mercado de FII como no de FIDC, comprometendo a análise, individual ou consolidada, do setor. Assim, a Uqbar gostaria mais uma vez, no âmbito de sua participação nesta audiência, de ressaltar este ponto, buscando construtivamente uma melhoria efetiva na prática da transparência de mercado.

¹ Ver artigo “Levantamento aponta melhorias necessárias referentes aos IM dos FII” publicado em 11 de julho de 2013, no TLOn (<http://www.tlon.com.br/fii/jornal/artigos/9838-levantamento-aponta-melhorias-necessarias-referentes-aos-im-dos-fii>)