

para: Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

Sra.: Flávia Mouta Fernandes

Sr: Leonardo P. Gomes Pereira

de: Paulo Scatulin Bocca (cotista)

Assunto: Audiência Pública SDM 07/14

1) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo: c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo, e os requisitos de diversificação de investimentos ~~e os riscos envolvidos~~; e

Sugestão de Alternativa:

Deve-se manter a redação original de “riscos envolvidos”.

Justificativa:

Cada fundo apresenta seu risco específico e ele deve estar contido na formação do fundo, pois o cotista deve ter ciência de onde e em qual ativo está efetuando seu investimento.

2) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:

II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:

~~e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e~~

Sugestão Alternativa:

Incluir a observação “*a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais*”, desde que este pertença a um ativo considerado e descrito como “risco”.

Justificativa:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não é eficaz perante os adquirentes do imóvel, de modo que o imóvel pode conter pendências que acarretarão ao fundo possíveis passivos. Acarretando um risco desnecessário, para o fundo que não for caracterizado nesse nível de “risco”. Sendo assim, entendo que para os fundos que nos seus regulamentos admitam a possibilidade de aquisição de imóveis gravados deverá existir indicação no nome do fundo para classificá-lo com risco mais elevado.

3) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

VIII – Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas, e o direito de preferência dos cotistas à subscrição de novas emissões e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento.

Sugestão de Alternativa:

Substituir o termo “independentemente de aprovação em assembleia” para “deverá ter a aprovação em assembleia geral”

Justificativa:

Todos os atos da administração devem ser públicos e apresentar transparência através de argumentação plausível pelos seus fazeres. Devemos nesse caso aplicar a utilização dos critérios já em vigor pelas Sociedades Anônimas. A preferência ao cotista atual deve ser mantida para que não ocorra perda patrimonial, junto com um possível aumento de risco para o fundo.

4) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

~~XI—política de distribuição de rendimentos e resultados;~~

Sugestão de Alternativa:

Não pode excluir o texto original da instrução, pois a política de distribuição de rendimento e resultados é um embasamento técnico para orientar o investidor em sua tomada de decisões.

Justificativa:

Considerando que o mercado é dinâmico, o fato de existir regra específica para distribuição de resultados não impede que ocorram alterações na política de distribuição de rendimento e resultados, pois a economia traz variações que permitem ajustes para mudanças a longo prazo em circunstância do mercado, respeitando assim, o já acordado das determinações atuais de distribuição semestral de 95% da receita do fundo.

5) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:

~~XV—descrição pormenorizada das demais despesas e encargos do fundo;~~

Sugestão de Alternativa:

Não retirar o texto original da instrução.

Justificativa:

O cotista deve saber quais são as despesas do fundo, pois elas podem ser pulverizadas e ao final de longo prazo representará um valor global substancial.

6) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:

~~XXVI — conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas aos cotistas;~~

Sugestão de Alternativa:

Deve manter a redação original da instrução.

Justificativa:

Esse texto é de suma importância para o cotista. Atualmente temos informações mensais, trimestrais e semestrais, que deverão ser mantidas. A apresentação desta faz com que o cotista não tenha “surpresas” na gestão de seus fundos.

7) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:

~~XXVI - número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano.~~

~~§1º A autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas e pode prever a emissão, sem direito de preferência para os antigos cotistas, de cotas cuja colocação seja feita mediante distribuição pública registrada na CVM.~~

Sugestão de Alternativa:

Excluir o “sem direito de preferência para os antigos cotistas”, e incluir o “com direito de preferência para os antigos cotistas”

Justificativa:

Evitar a diluição de cotas dos atuais cotistas, preservando seu patrimônio.

8) CAPÍTULO V - ASSEMBLEIA GERAL - Seção I - Competência

Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

IV- emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador conforme o inciso VIII do art 15 desta instrução.

Sugestão de Alternativa:

Não alterar o texto inicial da instrução, mantendo somente “emissão de novas cotas”

Justificativa:

Conforme comentado anteriormente nessa sugestão de audiência pública.

- 9) CAPÍTULO V - ASSEMBLÉIA GERAL - Seção III - Deliberação
Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
§1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

Sugestão de Alternativa:

Deve ser incluído que “*Fundo de Fundos*”, ou seja, um FII que possui cotas de outro FII, deve ser impedido de votar em assembleias gerais, através de seus representantes, sempre que a assembleia seja de fundos administrados pelo mesmo administrador, ou administrador pertencente ao mesmo grupo econômico.

Justificativa:

Para manter isonomia na tomada de decisões e para evitar conflito de interesse, impedindo que funcionários diretos da administração tomem decisões que beneficiem o administrador indiretamente, como, por exemplo, deliberações de aumento do patrimônio do fundo, que acarretarão aumento da remuneração do administrador sem que necessariamente ocorra ganho efetivo para o cotista.

- 10) CAPÍTULO V - ASSEMBLÉIA GERAL - Seção IV - Representante dos Cotistas
Art. 26-A. Compete aos representantes de cotistas:
II – opinar sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 desta Instrução -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

Sugestão de Alternativa:

Conforme já mencionado nessa carta consulta, ser desfavorável a qualquer tomada de decisão sem a participação do cotista, deve haver o aval do representante de cotistas em poder para a emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo.

Justificativa:

Já relatado e argumentado nessa carta consulta, sobre novas posições de investimentos para os fundos imobiliários.

- 11) Capítulo VI – ADMINISTRAÇÃO – Seção I – Disposições Gerais
Art. 30. Compete ao administrador, observado o disposto no regulamento:
VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 desta instrução.

Sugestão de Alternativa:

Exclusão da redação “*deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 desta instrução.*”

Justificativa:

Conforme já argumentado nessa carta consulta.