

warren Insights

Por Área de Alocação



JULHO / 2022

Banestes X Suno – No fim do dia quem ganha é o mercado

Que história é essa? Recentemente, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI11) recebeu uma convocação de assembleia para trocar a gestão do FII, atualmente do Banestes, para a Suno Asset. Entretanto, os cotistas que solicitaram a assembleia não se identificaram, levando o Banestes a acionar a CVM, que ontem publicou seu entendimento que os participantes são obrigados a se identificar.

Um pouco mais de contexto: Muitos investidores não sabem disso, mas um fundo de investimentos é como se fosse um condomínio que tem moradores (cotistas), síndico (gestor) e um advogado (administrador fiduciário) que representa os cotistas. Nesta analogia, o advogado representa os cotistas e contrata o síndico que toca o dia-a-dia do condomínio. O ponto central aqui é que, caso um determinado número de cotistas se manifeste, o síndico pode ser trocado.

Foi exatamente isso que ocorreu com o BCRI11. Cotistas detentores de pouco mais de 6% do fundo se manifestaram desejando a troca da gestão atual do fundo para a da Suno. Vale ressaltar que segundo o Banestes houve um movimento atípico do aluguel de cotas, correspondendo a 5,7% do montante total. Houve suspeita por parte do gestor que a convocação foi atrelada a essa quantidade de cotas alugadas. A assembleia foi convocada, ocorreu, mas a gestão não foi alterada por falta de votos. Entretanto, na semana passada houve nova convocação.

O Banestes, compreensivelmente contrariado com a situação, levou a questão à CVM, afirmando que os cotistas não tinham se identificado. Ontem a CVM se pronunciou dizendo que os cotistas devem ser identificados, exatamente da mesma forma que funciona para o mercado de ações.

E qual a importância disso para o mercado? O caso particular do BCRI11 nos interessa pouco. Não nos cabe julgar o racional para a troca, mas sim aos seus cotistas. Seguiremos sendo espectadores entretidos deste movimento.

O que nos gera interesse, no entanto, é a postura da CVM de aproximar cada vez mais os requerimentos de governança presentes no mercado de ações para o mercado de FIIs. Esta atitude mostra maior atenção da autarquia com o setor e seu amadurecimento gradual é muito benéfico.

Outro ponto a se destacar é a questão do poder de voto de cotistas entrantes por aluguel. Sabendo que a operação de aluguel de cotas é um contrato temporário onde o doador repassa suas cotas ao tomador, que geralmente busca realizar lucro com a queda do preço, faz sentido esse mesmo tomador possuir direito de voto em assembleias durante a posse temporária? Acreditamos que esse tipo de discussão amadurecerá aspectos de governança no mercado de FIs daqui para frente.

Por fim, antecipamos eventuais movimentos de proteção dos gestores atuais de seus mandatos, impondo no regulamento de lançamento do fundo multas e penalidades em casos de solicitações de alteração do gestor. Como investidores precisamos ficar atentos a este possível movimento.



warren

warren.com.br