

Para: Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

Sra.: Flávia Mouta Fernandes

Sr: Leonardo P. Gomes Pereira

De: Gabriel Fajardo

CPF:

Fone: E-mail:

Endereço:

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”.

Argumentação:

Cada fundo apresenta seu risco específico e o mesmo deve está contido na formação do fundo, pois o cotista deve ter ciência de onde e em qual ativo está efetuando seu investimento, bem como ter base legal para acionar um gestor que tenha agido temerariamente como a XP no caso do MXRF11 onde, contrariando o regulamento do fundo que especificava sua preponderância em CRIs, preferiu por sua conta e risco investir mais de 50% em cotas de outros FIIs sem que ela tenha alertado nos riscos que ela poderia “interpretar criativamente” o regulamento desse fundo.

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”.

Argumentação:

Ônus reais são riscos ao patrimônio do fundo e deverão ser especificados como tal para que o investidor possa exigir o prêmio pelo risco que assumir.

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, independente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento.

Sugestão de Alternativa:

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

Argumentação:

Vários eventos recentes tem antagonizado os cotistas e os administradores tais como Goiabeiras HGBS da Griffo, aquisição de cotas de FII em vez de CRIs pela XP no MXRF, e também os administradores entre si tal como na consulta 181 à Receita Federal onde as interpretações dadas por elas diferem entre si, bem como a não devolução das taxas de performance que elas embolsaram sem deduzir o IR. Destaca-se que várias tentativas de emissão recentes foram canceladas tanto por reprovação dos acionistas quanto pela não aceitação do mercado, nesse caso evidenciando a imaturidade dos gestores para assumir essa responsabilidade sozinhos.

Outrossim, a preferência ao cotista atual deve ser mantida para que não ocorra o risco de diluição patrimonial.

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.

Argumentação:

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 trás 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.

Argumentação:

O cotista deve saber quais despesas estão sendo gastos nos fundo, pois os mesmos, podem ser pulverizadas e ao final de longo prazo, no caso específico a investimentos a imóveis, acarretará em um valor global substancial, principalmente no meu caso que hoje em carteira tenho 21 fundos investidos.

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

Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:

~~XVI – conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas aos cotistas;~~

Sugestão de Alternativa:

Deve manter a redação original da instrução.

Argumentação:

Esse texto é de suma importância, para o cotista que efetua gestão ativa de seu patrimônio. Atualmente, temos informações mensais, trimestrais e semestrais, que deverão ser mantidas. A apresentação desta faz com que o cotista não tenha “surpresas” ao longo da gestão de seus fundos. Ressalto aqui, que nessa carta consulta descrevo uma padronização das informações, ao qual viso a comparação de pares e análises mais analíticas.

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”

Argumentação:

Evitar a diluição de cotas dos atuais cotistas, preservando o patrimônio dos mesmos, já mencionado anteriormente nessa carta consulta.

8) Inclusão de normativa para procedimento de Assembleia Geral

Prever na instrução – Aferição de quorum por todos interessados

Sugestão de Alternativa:

Os cotistas nas assembleias devem e podem aferir o resultado das votações, assim como, verificar as procurações existentes. É sabido que, pelo próprio entendimento da CVM, que o presidente da assembleia é que pode fazer uso desse poder, sendo que, essa verificação não existe nenhuma normativa que de providência e poderes aos demais cotistas. Visamos que seja respeitado o “Princípio da Publicidade”. Solicito que todos os cotistas interessados possam:

- 1) Aferir o resultado das votações;
- 2) Verificar as procurações apresentadas nas assembleias.

Argumentação:

Devemos ter sempre transparência em todos os atos na gestão dos fundos imobiliários, sendo assim solicitamos a inclusão dessa pauta na normativa, para evitar o já mencionado no termos do art 24, sobre a previsão de ser vedado aos sócios, funcionários, diretores do administrador ou de instituições do mesmo grupo econômico, gestor e prestadores de serviço do fundo, participar da votação para eleição do presidente da assembleia geral.

9) 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”

Argumentação:

Conforme comentado anteriormente nessa sugestão de audiência pública.

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

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

Incluir na redação da lei o inciso abaixo:

XIII – Quando da não aprovação das demonstrações financeiras, constar em ata e suspensão temporária das taxas administrativas.

Sugestão de Alternativa:

Que se faça uma nova redação da lei, quando da não aprovação das DF's que conste em ata a negativa da mesma e que a solução seja intermediada pela CVM no prazo de um mês em reunião marcada na sede da administradora. Caso não ocorra o entendimento, seja decretada a suspensão da taxa de administração do fundo, até que se resolva a pendência.

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

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

IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 e fixação de sua remuneração, se houver;

Sugestão de Alternativa:

IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 e fixação de sua remuneração, se houver, que a somada às despesas com os representantes dos cotistas nunca ultrapasse 0,05% dos lucros efetivamente distribuídos no mesmo período.

Argumentação:

A representatividade dos pares não deve ser uma substituição do RI nem acarretar despesas exageradas.

12) CAPÍTULO V - ASSEMBLÉIA GERAL - Seção III - Deliberação

Art. 21. O regulamento poderá dispor sobre a possibilidade de as deliberações da assembleia serem adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no art. 19, no art. 19-A e nos incisos I e II do art. 41 desta Instrução.

Parágrafo único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Sugestão de Alternativa:

Incluir a possibilidade de todo e qualquer cotista que deseje conferir os votos apresentados que lhe seja disponibilizado um mecanismo confiável e aberto a todos.

Argumentação:

As informações devem ser de fácil acesso e de fácil compreensão a todos os interessados. Não havendo a necessidade de especialistas para validar e/ou auferir os dados. Devemos sempre atender o “*Princípio da Publicidade*” em todos os processos, isto é, que se permita a conferência dos fatos sem precisar de conhecimentos técnicos especializados.

13) 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, devem ser impedidos 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.

Argumentação:

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.

14) 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:

Exclusão da redação “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;”.

Argumentação:

É muito poder para um representante..

15) 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.*”

Argumentação:

Conforme já argumentado nessa carta consulta.

16) CAPÍTULO VI - ADMINISTRAÇÃO - Seção IV - Remuneração do Administrador

Art. 36. A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador constará expressamente do regulamento do fundo e poderá incluir uma parcela variável calculada em função do desempenho do fundo ou de indicador relevante para o mercado imobiliário, que com o fundo possa ser razoavelmente comparado.

§ 1º A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado deve corresponder a um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo:

I – calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; ou

II – contábil, nos demais casos.

§2º A cobrança da parcela variável mencionada no **caput** (taxa de desempenho ou performance) deve atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução. (NR)

Sugestão de Alternativa: A cobrança de taxa de administração deverá ser calculada a valor de mercado com base na **média das cotas negociadas no último mês de pregão**, “excluindo assim taxa de desempenho ou performance”, assim como, com base no valor “contábil” descrito no item II desse artigo.

Argumentação:

Ninguém é mais ágil para precificar um patrimônio do que o mercado e a função primordial do administrador deve ser a de atribuir a ele a maior valorização possível e ser remunerado por isso: Um percentual do patrimônio.

Não pode ser valor contábil pois uma avaliação patrimonial que use “fluxo de caixa descontado” será sempre estimada na projeção porém com efeitos reais e imediatos no patrimônio financeiro.

A taxa de performance no formato atual se positiva é deduzida no ato porém se for negativa ela não é devolvida da mesma forma e, se fechada por períodos, quanto pior a performance num período maior será a probabilidade do gestor ser melhor remunerado no período seguinte.

17) CAPÍTULO VII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES - Seção I - Informações Periódicas

Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo

CAPÍTULO VII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES - Seção II - Informações Eventuais

Art. 41. O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o fundo:

Sugestões de Alternativa:

1) Exclusão de correspondência impressa e utilização de comunicado via e-mail/sites;

As corretoras e administradoras devem ter um canal em seu site para que os cotistas mantenham seus dados atualizados, principalmente os e-mails, para que o padrão de envio seja efetuado por meio eletrônico, e facultado ao cotista o envio por papel quando de sua solicitação formal, evitando assim o envio de correspondência física. Essa medida se aplica para Extrato de Conta Depósito, Informe Semestral e Anual, Convocação para Assembleias e demais correspondências dos fundos;

Apresentação de Dados:

No quadro abaixo demonstro o que foi gasto com correspondência no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, retirado dos relatórios auditados e/ou dos balancetes findos nessa data dos sites dos fundos, o que for melhor apresentado:

| R\$000 | 31 de dezembro de 2013 | | | | | | |
|---------|------------------------|----------|---------|--------------|------------|---------------|-------------|
| | *R\$ | Valor | | Δ% do | *Valor da | Quantidade | Valor do PL |
| | Patrimonial | Correios | PL | Cota | de cotas | a mercado | |
| AGCX11 | R\$ 434.280 | R\$ 6 | 0,0014% | R\$ 925,00 | 405.000 | R\$ 374.625 | |
| BBPO11 | R\$ 1.569.821 | R\$ 26 | 0,0017% | R\$ 104,83 | 15.919.690 | R\$ 1.668.861 | |
| BCFF11B | R\$ 387.994 | R\$ 18 | 0,0046% | R\$ 90,45 | 4.215.895 | R\$ 381.328 | |
| CEOC11B | R\$ 129.719 | R\$ 13 | 0,0100% | R\$ 77,90 | 1.593.559 | R\$ 124.138 | |
| EDGA11B | R\$ 385.358 | R\$ 6 | 0,0016% | R\$ 72,77 | 3.812.055 | R\$ 277.403 | |
| FCFL11B | R\$ 258.024 | R\$ 8 | 0,0031% | R\$ 1.171,00 | 167.000 | R\$ 195.557 | |
| FLRP11B | R\$ 53.630 | R\$ 11 | 0,0205% | R\$ 530,00 | 48.000 | R\$ 25.440 | |
| HCRI11B | R\$ 53.440 | R\$ 2 | 0,0037% | R\$ 225,00 | 200.000 | R\$ 45.000 | |
| SAAG11 | R\$ 550.054 | R\$ - | 0,0000% | R\$ 90,50 | 5.631.512 | R\$ 509.652 | |

Fonte dos dados:

Valores obtidos estão demonstrados na fonte de dados acima, desta sugestão de audiência pública.

Argumentação:

Conforme apresentado no quadro acima, tive dificuldade de preencher os dados e valores sobre gastos com correspondência, pois, por tratar-se de um valor imaterial, não há a necessidade de apresentação nas demonstrações financeiras auditadas e por

inúmeros fundos não possuem balancetes analíticos mensais. Este por fim, já solicitado nessa carta consulta.

Um fato que gostaria de colocar, como exemplo, nessa solicitação, foi o ocorrido ao FII Rio Negro (RNGO11), da sua solicitação da presença dos cotistas em sua AGO de 05 de maio de 2014. No período o fundo possuía 5.595 cotistas e a convocação foi feita através de carta registrada no valor de R\$7,50 totalizando o valor de R\$41.962,50 de despesas para o fundo.

Devido ao Regulamento do Fundo, o item *“9.2 Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência com aviso de recebimento encaminhada a cada cotista do fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.”*

Ressalto, conforme o mesmo Regulamento, que algumas correspondências já podem ser enviadas via correio eletrônico conforme item *“12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do item 12.1, acima, serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, via postal ou **correio eletrônico.**”*

Outro fato que poderá e será abordado em uma próxima Assembleia, será a exclusão desse item, conforme mencionado no próprio regulamento no *“Capítulo IX – Da Assembleia Geral 9.1. Assembleia Geral. Compete privativamente à Assembleia Geral: II. Alteração do Regulamento do Fundo”*

Sendo assim, friso a necessidade de uma norma regulamentar para padronização dos fundos e redução de seus custos operacionais.

Fonte:

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=RNGO&strData=2013-04-12T19:39:04.133>

2) O administrador do fundo, todo mês, deve apresentar as perguntas recebidas e respondidas aos cotistas através de e-mail, fone e ou de qualquer outra forma, junto/reportado em conjunto ao relatório mensais, demonstrado nessa carta;

3) Os administradores devem apresentar em seus sites os balancetes analíticos mensais dos fundos e que tenha um plano de contas padronizados. Segue, no exemplo abaixo, alguns fundos que apresentam balancetes mensais, sendo assim um complemento do Anexo 39-I deste edital:

http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII_AgenciasCaixa.aspx?RootFolder=%2FEstrategiasInvestimento%2FFII_AgenciasCaixa%2FInforma%C3%A7%C3%B5es%20Financeiras%2FBalancete%2F2014&FolderCTID=0x01200062C012BE9C3E754B82C8D3714147BEFE&View={943533C5-0520-4E76-A63C-896DA5FD8A10}

http://www.vam.com.br/web/site/bb_progressivoll/pt/arquivos/balancetes/balancete_2013_12.pdf

4) Os relatórios mensais devem conter no mínimo as seguintes informações, visando sua padronização para comparação dos pares, conforme exemplo abaixo:

NOME DO FUNDO (Código de Negociação)

LogoMarca **Mês de Referência**

Perfil do Fundo

- Breve descrição
- Administrador
- Número e Tipo de Cotista(PF/PJ) – Data Base
- Quantidade de Cotas
- Valor de Mercado
- Valor Patrimonial

Comentários do Mês

- Receitas
- Despesas (não permitindo o agrupamento de mais de 1% sob rúbricas que não identifiquem claramente a destinação dos valores a elas associados)
- Taxas
- Patrimônio Atual
- Movimentações
- Perguntas e respostas direcionadas ao RI

Evolução da Cota e Rendimentos (12 meses)

- Demonstrativo de Resultados
- Balanço Atualizado

Taxas Cobradas

- Administração
- Gestão
- Performance (detalhando os motivos pelos quais foram pagas em nota explicativa)

RI

- Site
- Email
- Telefone

Portfólio

- Relação de Ativos/Imóveis
- Fotos dos Ativos
- Data de Aquisição
- Valor de Aquisição
- Valor e Data da Reavaliação
- Participação do Fundo
- Ocupação
- Localização
- Inquilinos
- Relação de Contratos, Duração e Multas (em caso de rescisão antecipada)

18) CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO

Art. 47. Constituem encargos do fundo:

- 1) I – taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (*performance*);

Sugestão de Alternativa:

Somente “Taxa de Administração”, calculada sobre a média da cotação diária do mês anterior ao pagamento, com taxas padrões pré-estabelecidas nessa normativa. Já mencionado nessa carta consulta.

- 2) III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

Sugestão de Alternativa:

Todas as correspondências devem ser efetuadas por meio eletrônico, sendo disponibilizado no site das administradoras local para inclusão e atualização dos dados dos cotistas conforme já mencionado anteriormente, nessa carta consulta.

- 3) XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, ~~nos termos desta Instrução~~;

Sugestão de Alternativa:

As avaliações patrimoniais, obrigatórias anuais, devem estar devidamente discriminadas nos balanços das empresas e segregadas em contas específicas do balanço. Pois, para efetuarmos essa carta, nos exemplos planilhados acima, não foi possível saber o valor pago por esse serviço. Ressalto que todos os valores entram em rubricas contábeis de “Consultoria Imobiliária” não sendo possível assim comparar seus pares.

19) CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R\$ 2500,00 (quinientosduzentos Reais).

Sugestão de Alternativa:

A multa deve ser calculada sobre um percentual da taxa de administração, do mês anterior, no mês que acarretar atraso no descumprimento dos prazos estabelecidos.

Argumentação:

Sugiro para esse artigo um percentual não inferior a 10% da taxa de administração cobrada no mês anterior do fato ocorrido, pois o valor apresentado nessa instrução torna-se irrisório, sendo que os valores sejam revertidos aos rendimentos dos cotistas, vez que com uma pena maior o administrador envidará esforços para não atrasar a prestação de informações.

20) Anexo 39-II Informe Trimestral de FII.

- 1) Inclusão da conta: 1.1.1.2.7 – Descrição de imóveis, CRI’s, LCI’s e outros ativos dados em garantia sobre pendências judiciais e seus respectivos valores em negociação:

Sugestão de Alternativa:

Inclusão da rubrica para acompanharmos o histórico e movimentação das pendências judiciais que estão em pendências nos fundos imobiliários.

Argumentação:

Sou cotista do CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/MF nº 08.431.747/0001-06, no qual existem pendências judiciais sobre o CRI do Shopping Goiabeiras, essa rubrica visa um acompanhamento e apresentação do histórico dos fatos, sendo esses descritos em diversos fatos relevantes, a título de exemplo cito alguns, conforme demonstrado abaixo:

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=HGBS&strData=2014-08-26T10:07:00.363>

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=HGBS&strData=2014-08-20T09:38:17.630>

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=HGBS&strData=2014-04-24T09:56:57.270>

- 2) Inclusão da conta - 1.1.2.2.5 – Descrição do administrador sobre a suficiência dos seguros contratados para **o não cumprimento do prazo de entrega da obra**:

Sugestão de Alternativa:

Viso a inclusão dessa rubrica para obtermos esclarecimentos e seguros cobrindo a não entrega do ativo devido a atrasos em obras.

Argumentação:

Conforme corrido em agosto de 2012 o fundo BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII - CNPJ no. 12.681.340/0001-04 - BBRC 11, não houve pagamento de rendimentos devido a não entrega da obra, conforme fato relevante demonstrado abaixo:

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=BBRC&strData=2013-04-12T19:35:20.383>

- 3) No Anexo 39- II – Informe Trimestral de FII no item 3, demonstrado abaixo:

| | | |
|-------------|----------------|--|
| 3 | locação | valor total de imóveis para renda acabados) |
| IGP-M | | |
| INPC | | |
| IPCA | | |
| INCC | | |
| Indicador 1 | | |
| Indicador 2 | | |
| Indicador N | | |

Sugestão de Alternativa:

Incluir uma coluna com o mês de ajuste do aluguel.

- 4) Na conta, **1.1.1.2 Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes)**

Sugestão de Alternativa:

Prever a inclusão das nomenclaturas da rubrica supra citada:

1) Customizações;

2) Expansões;

Apresentado as datas e indexadores de reajuste, as revisões da suficiência de garantia de seguros para casos de sinistro.

Para, as rubricas especificadas acima como expansão e/ou customização deverão ser consideradas as revisões contratuais que retratam as novas condições do imóvel.

- 5) Na conta, **1.1.2.3 – Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis;**

Sugestão de Alternativa:

Prever opção para o “caso de alienação parcial ou total” de ressarcimento do seguro pro rata do imóvel, assim como para a necessidade de suficiência do seguro como para eventual ressarcimento em caso de alienação.

- 21) **Inclusão na Instrução da CVM 472: Plano de contas dos balancetes mensais de forma analítica a constar do site das administradoras e gestoras.**

Sugestão Alternativa:

Inclusão na Seção I – Informações Periódicas

Art. 39 O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo

I – mensalmente, até 15(quinze) dias após o encerramento do mês o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I

a) Balancete analítico mensal no site da administradora do fundo

Argumentação:

O balancete mensal visa um controle analítico por gastos segregados, tal fato já vem sendo efetuado para alguns fundos, como exemplo citado abaixo;

http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII_BrasilioMachado.aspx?RootFolder=%2FEstrategiasInvestimento%2FFII_Braslio_Machado%2FInforma%C3%A7%C3%B5es%20Financeiras%2FBalancetes%2F2014&FolderCTID=0x01200053F20F3510BF284FAAA2722A51EA598A&View={731A7B03-96CB-4C05-9F9E-F5AA5DCB29AD}