

Prezados Senhores,

Relativamente à remuneração do administrador (Artigo 36 da Instrução CVM ° 472), é estranho que não conste do texto proposto a possibilidade ou a preferência de se considerar a receita do fundo como base de cálculo, pelos seguintes motivos: Em primeiro lugar, porque muitos FII, principalmente os mais antigos, já utilizam esse parâmetro. Em segundo lugar, porque seria a forma mais justa e eficaz de se alinhar o interesse financeiro do administrador com o do investidor, pois ambos seriam beneficiados ou prejudicados na mesma proporção com o aumento ou a redução da renda produzida pelo fundo, o que não acontecerá com o critério proposto.

É certo que a alteração sob exame, em que a remuneração do administrador passaria a ser baseada no valor de mercado do fundo, é um passo importante no sentido de aproximar o interesse financeiro do administrador daquele do cotista, mas ainda insuficiente, pois o administrador continuaria sendo bem remunerado mesmo no caso hipotético e extremo de vacância total dos imóveis, em que o cotista nada receberia.

Outra vantagem de se fixar a remuneração do administrador/gestor com base na receita seria a maior transparência para o investidor, que já está habituado a esse tipo de raciocínio nos seus negócios imobiliários particulares.

Há que se pensar também no longo prazo, quando a rentabilidade dos nossos fundos tenderá a se ajustar aos níveis internacionais de 3 a 5% a.a. Nessas circunstâncias, taxas de administração/gestão de 1 a 1,5% a.a. sobre o valor de mercado, consideradas “normais” atualmente, seriam claramente excessivas e até extorsivas.

Em suma, creio que o perfeito alinhamento de interesses de administradores e investidores é importante e decisivo para o desenvolvimento da indústria de fundos imobiliários. E esta é a hora de se dar mais um passo nessa direção.

Atenciosamente,

Idair José Chies – CPF

Vania Regina Monico – CPF