

Para: Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

Sra.: Flávia Mouta Fernandes

Sr: Leonardo P. Gomes Pereira

De: João Roberto Roiffé Gobbato (Cotista)

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:

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 de dados:

Todos os atos da administração devem ser públicos e apresentar transparência através de argumentação plausível pelos seus fazeres.

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

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

- 2.1) 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 de dados:

Conforme comentado no item 1 dessa sugestão de audiência pública.

- 2.2) 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 temporária a taxa de administração do fundo, até a que resolva-se a pendência.

Apresentação de Dados:

2.2.1) Fundo de Investimentos Imobiliários – FII Floripa Shopping CNPJ/MF N.º 10.375.382/0001-91 ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 14 DE ABRIL DE 2014

“6. DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram por maioria de votos e sem quaisquer restrições, não aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013.”

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=FLRP&strData=2014-04-15T17:51:04.203>

2.2.2) Esclarecimentos referentes a não aprovação de contas do Fundo

“Em relação aos motivos da não aprovação de contas do Fundo no âmbito da Assembleia Geral Ordinária, esclarecemos que tais motivos não foram consignados em ata uma vez que os cotistas presentes que votaram pela não aprovação das contas não justificaram a sua decisão.”

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=FLRP&strData=2014-04-16T10:06:58.170>

2.2.3) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CYRELA THERA CORPORATE CNPJ/MF N.º 13.966.653/0001-71 ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 10 DE ABRIL DE 2014

“6. DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram por maioria de votos e sem quaisquer restrições, não aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013.”

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=THRA&strData=2014-04-11T09:28:58.100>

2.2.4) Esclarecimentos referentes a não aprovação de contas do Fundo

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=THRA&strData=2014-04-16T10:00:39.590>

Argumentação:

Sou cotista de diversos fundos e, na data que escrevo, completo um ano de investimentos em FII. Estive presente em 90% das AGO's dos fundos que possuo. O FII Floripa Shopping (FLRP11B) e o FII CYRELA THERA CORPORATE (THRA11B) foram as

primeiras reuniões das quais participei. A CVM pode constatar o fato pela lista de presença que assinei.

No FLRP11B houve um questionamento e uma discussão prolongada sobre um fato específico, e foi dito em reunião que o cotista que explanava a argumentação já havia, inclusive feito uma consulta a CVM acerca do assunto e, sendo assim, como não chegou a um entendimento favorável sobre o fato, votou contra a aprovação das contas.

No THRA11B, o incidente refere-se à avaliação patrimonial positiva, quando o edifício continuava em construção, o preço do m² para aluguel e para venda caíram nos 12 meses anteriores e a taxa de juros subiram no período, enquanto que outros fundos tiveram as mesmas avaliações patrimoniais negativas devido a atual situação do mercado imobiliário que está apresentando alta vacância e conseqüentemente queda em suas cotas. Também deveras argumentado e discutido.

Ressalto que eu e outros cotistas, sempre os mesmos presentes nas AGO's, estamos aprendendo nesse novo mercado e, portanto, nas reuniões subsequentes, foi solicitado que os cotistas presentes fossem os presidentes das mesas para que as atas fossem redigidas da forma mais realista com tudo que foi dito.

Assim, foi possível notar nessas reuniões que o que sempre foi de comum acordo e assim votado era que os representantes das administradoras fossem os presidentes da mesa, porém, após os dois fatos citados, inéditos até então, houve uma mudança de postura dos cotistas uma vez que todos ficaram desgostosos com a argumentação apresentada ao mercado.

3) 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;

CAPÍTULO V - ASSEMBLEIA GERAL - Seção IV - Representante dos Cotistas

Art. 25. A assembleia geral dos cotistas pode eleger nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Sugestão de Alternativa:

Que o mandato seja de um ano sem reeleição, que nova candidatura somente seja possível após dois anos do final de seu último mandato e sem a possibilidade de cumulação de representação. Sendo pessoa física que a remuneração seja com base no Salário Mínimo e não superior a cinco salários mínimos. E sendo pessoa jurídica, este não poderá apresentar representantes diversos para fundos diferentes e nesse caso, não ocorrerá remuneração.

Argumentação:

Tal sugestão visa garantir a rotatividade no cargo evitando a perpetuação do mesmo cotista, pessoa física ou jurídica como representante, bem como impedindo que somente um cotista seja representante em diversos fundos porque isso poderia acarretar sobrecarga em seus trabalhos não apresentando excelência do mesmo.

4) 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)

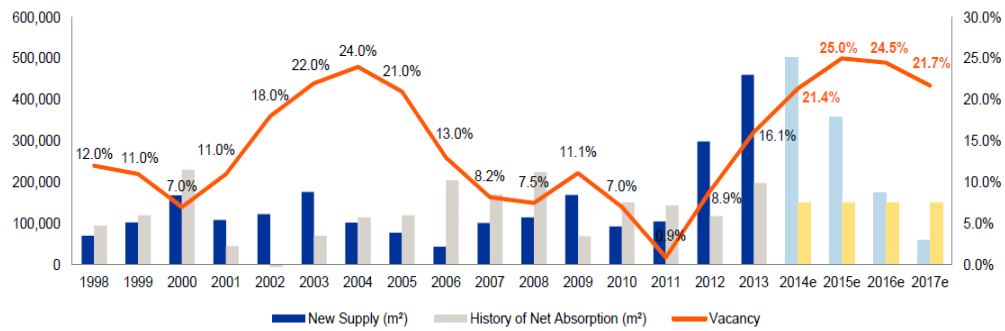
Sugestão de Alternativa: A cobrança de taxa de administração deverá ser calculada a valor de mercado sobre o patrimônio líquido no fechamento do balancete mensal, sobre a cota do fundo, com uma taxa **pré fixada** a todos os fundos, em um patamar pré estabelecido com base na média da cota do ultimo mês de pregão, excluindo assim taxa de desempenho ou performance.

Argumentação:

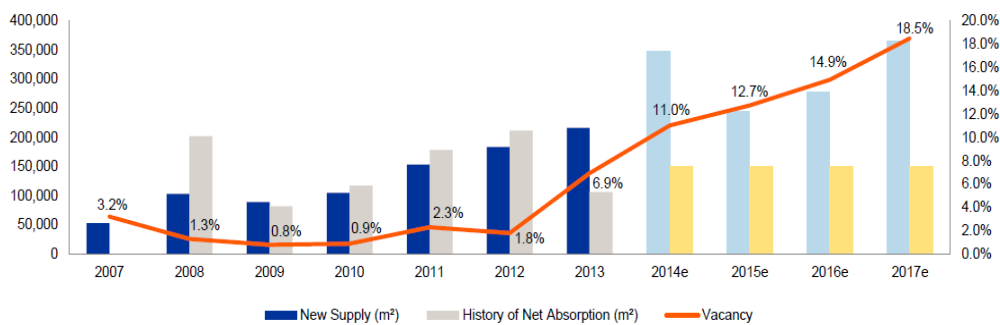
Tendo em vista a variação no preço da cota, caindo desde o meio de 2013 e início de 2014, e o atual aumento de vacância no mercado imobiliário, observou-se que o maior prejudicado foi o cotista do fundo que teve seu patrimônio e rendimento diminuído com a manutenção das taxas administrativas pelas corretoras, calculadas pelo valor patrimonial já fixados nos prospectos dos fundos e cada qual apresentando um percentual que melhor o agrade.

A vacância já está precificada pelo mercado, acarretando assim um deságio no valor da cota dos fundos, como segue nos quadros abaixo, representados pela região de São Paulo e Rio de Janeiro:

Evolução e Projeções de Oferta Nova, Absorção Líquida e Taxas de Vacância para Escritórios Classes A e AAA em São Paulo



Evolução e Projeções de Oferta Nova, Absorção Líquida e Taxas de Vacância para Escritórios Classes B, A e AAA no Rio de Janeiro



*fonte Citi

Sugiro aqui uma padronização da taxa de administração pela média diária da cota do mês anterior, conforme explanado na redação inicial, visando assim uma comparação dos pares, pois temos fundos múltiplos e mono ativos que representam um valor cobrado muito acima do trabalho apresentado para gerir o fundo.

Apresentação de Dados:

Demonstro a título de exemplo, no quadro abaixo, os ativos dos quais sou cotista para termos uma base de exemplos dos gastos efetuados com a taxa de administração e seu valor patrimonial em 31 de dezembro de 2013 através dos valores/saldos das DF's auditadas e balancetes findos nessa data, obtidos nos sites dos fundos. O que for melhor para exemplificar o exposto:

R\$000	31 de dezembro de 2013					
*R\$	Valor	Taxa de	Δ % do	*Valor da	Quantidade	Valor do PL
	Patrimonial	Administração	PL	Cota	de cotas	a mercado
AEFI11	R\$ 109.790	R\$ 321	0,2924%	R\$ 116,50	752.500	R\$ 87.666
AGCX11	R\$ 434.280	R\$ 2.421	0,5575%	R\$ 925,00	405.000	R\$ 374.625
BBPO11	R\$ 1.569.821	R\$ 2.223	0,1416%	R\$ 104,83	15.919.690	R\$ 1.668.861
BCFF11B	R\$ 387.994	R\$ 810	0,2088%	R\$ 90,45	4.215.895	R\$ 381.328
BPFF11	R\$ 178.392	R\$ 552	0,3094%	R\$ 81,50	2.000.000	R\$ 163.000
BRCR11	R\$ 3.259.555	R\$ 7.372	0,2262%	R\$ 133,85	19.224.537	R\$ 2.573.204
CEOC11B	R\$ 129.719	R\$ 465	0,3585%	R\$ 77,90	1.593.559	R\$ 124.138
EDGA11B	R\$ 385.358	R\$ 871	0,2260%	R\$ 72,77	3.812.055	R\$ 277.403
FCFL11B	R\$ 258.024	R\$ 799	0,3097%	R\$ 1.171,00	167.000	R\$ 195.557
FIIP11B	R\$ 160.950	R\$ 83	0,0516%	R\$ 159,78	927.162	R\$ 148.142
FLRP11B	R\$ 53.630	R\$ 730	1,3612%	R\$ 530,00	48.000	R\$ 25.440
HCRI11B	R\$ 53.440	R\$ 154	0,2882%	R\$ 225,00	200.000	R\$ 45.000
HGBS11	R\$ 1.102.881	R\$ 15.912	1,4428%	R\$ 1.618,90	537.492	R\$ 870.146
HGLG11	R\$ 407.307	R\$ 2.465	0,6052%	R\$ 1.080,00	340.100	R\$ 367.308
HGRE11	R\$ 1.224.603	R\$ 12.371	1,0102%	R\$ 1.420,00	738.310	R\$ 1.048.400
MAXR11B	R\$ 109.869	R\$ 165	0,1502%	R\$ 1.110,00	59.245	R\$ 65.762
MXRF11	R\$ 238.731	R\$ 1.113	0,4662%	R\$ 85,90	2.299.705	R\$ 197.545
NSLU11B	R\$ 185.009	R\$ 624	0,3373%	R\$ 170,99	1.144.800	R\$ 195.749
PQDP11	R\$ 450.673	R\$ 1.007	0,2234%	R\$ 1.420,00	238.477	R\$ 338.637
RNGO11	R\$ 235.774	R\$ 446	0,1892%	R\$ 80,00	2.676.000	R\$ 214.080
SAAG11	R\$ 550.054	R\$ 1.185	0,2154%	R\$ 90,50	5.631.512	R\$ 509.652
SDIL11	R\$ 145.931	R\$ 498	0,3413%	R\$ 89,80	1.438.853	R\$ 129.209
TBOF11	R\$ 961.433	R\$ 1.246	0,1296%	R\$ 68,30	10.050.000	R\$ 686.415
THRA11B	R\$ 150.929	R\$ 452	0,2995%	R\$ 77,00	1.368.247	R\$ 105.355
TRXL11	R\$ 176.517	R\$ 464	0,2629%	R\$ 105,50	1.591.357	R\$ 167.888
VLOL11	R\$ 169.954	R\$ 463	0,2724%	R\$ 95,22	1.784.828	R\$ 169.951
XPCM11	R\$ 228.000	R\$ 641	0,2811%	R\$ 92,69	2.414.570	R\$ 223.806
XPGA11	R\$ 104.758	R\$ 1.242	1,1856%	R\$ 110,87	1.050.973	R\$ 116.521

Fonte dos dados:

AEFI11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=AEFI&strData=2014-04-02T09:52:35.480>

AGXC11

http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII_AgenciasCaixa.aspx?RootFolder=%2FEstrategiasInvestimento%2FFII_AgenciasCaixa%2FInforma%C3%A7%C3%B5es%20Financeiras%2FBalancete%2F2013&FolderCTID=0x01200062C012BE9C3E754B82C8D3714147BEFE&View={943533C5-0520-4E76-A63C-896DA5FD8A10}

BBPO11

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

BCFF11B

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

*Taxa de administração e performance agregadas

** Fundo de Fundos: Consultoria R\$4.599, Δ% do PL: 1,1853%

BPFF11

<http://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/defaultCPublica.asp>

BRCR11

http://www.bcfund.com.br/bcfund/web/default_pt.asp?idioma=0&conta=28

CEOC11B

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

EDGA11B

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

FCFL11B

<http://www.bmfbovespa.com.br/Fundos-Listados/FundosListadosDetalhe.aspx?Sigla=FCFL&tipoFundo=Imobiliario&aba=subAbaDemonstracoesFinanceiras&idioma=pt-br>

FIIP11B

<http://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/defaultCPublica.asp>

<http://www.rbcapitalam.com/InvestimentoImobiliarioComFocoEmRenda.aspx?FundosD=2331>

*Obtido do relatório da Olivera Trust

FLRP11B

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=FLRP&strData=2014-03-14T10:07:34.070>

HCRI11B

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=HCRI&strData=2014-04-15T13:21:54.400>

HGBS11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=HGBS&strData=2014-04-01T10:55:27.397>

HGLG11

<https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob7.seam>

HGRE11

<https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob1.seam>

MAXR11B

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=MAXR&strData=2014-03-14T10:08:50.927>

MXRF11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=MXRF&strData=2014-04-04T15:33:14.173>

NSLU11B

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

PQDP11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=PQDP&strData=2014-02-11T09:46:20.897>

RNGO11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=RNGO&strData=2014-04-02T09:56:28.317>

SAAG11

http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII_SantanderAgencias.aspx?RootFolder=%2FEstrategiasInvestimento%2FFII_SantanderAgencias%2FInforma%C3%A7%C3%B5es%20Financeiras%2FDemonstra%C3%A7%C3%B5es%20Financeiras%2F2013&FolderCTID=0x01200084FD675342339F41A6672752CB21AA61&View={B05DF982-EE68-4D15-9070-A9A3B51FFCB3}

SDIL11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=SDIL&strData=2014-04-02T09:58:31.950>

TBOF11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=TBOF&strData=2014-03-14T10:09:48.230>

THRA11B

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=THRA&strData=2014-03-14T10:15:46.123>

TRXL11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=TRXL&strData=2014-04-23T10:39:06.027>

VLOL11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=VLOL&strData=2014-04-02T10:00:46.953>

XPCM11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=XPCM&strData=2014-04-02T10:03:50.070>

XPGA11

<http://www.bmfbovespa.com.br/sig/FormConsultaPdfDocumentoFundos.asp?strSigla=XPGA&strData=2014-05-08T14:06:23.100>

- 5) CAPÍTULO VII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES - Seção I - Informações Periódicas
Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo
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:

5.1) 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 no item 4 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 possuírem balancetes analíticos mensais. Este por fim, já solicitado nessa carta consulta no item 5.3.

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>

5.2) 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 no item 5.4 dessa carta;

5.3) 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

5.4) 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
- 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

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 e Multas

6) CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO - Art. 47. Constituem encargos do fundo:

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

Sugestão de Alternativa:

Somente “Taxa de Administração”, calculada sobre o valor patrimonial de mercado, com taxas padrões pré-estabelecidas nessa normativa. Já mencionado o custo no item 4 desta carta.

- 6.2) 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. Item 5.1 desta carta.

- 6.3) XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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.

7) Anexo 39-II Informe Trimestral de FII.

- 7.1) 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>

- 7.2) 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>

- 8) 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}

9) Regulamento do Fundo – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:

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

Sugestão Alternativa:

Exclusão da redação “*a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais*”

Argumentação:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não é eficácia perante os adquirentes do imóvel. Podendo assim o imóvel conter pendências que acarretará ao fundo possíveis passivos. Acarretando um risco desnecessário.

10) 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.

11) Seção III – Deliberação

Art. 20. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas;

Sugestão de Alternativa:

Substituir o percentual de 25(vinte e cinco) para 10% (dez por cento)

Argumentação:

Conforme diversas AGO's que participei, e devido à pulverização das cotas, o corum de participantes é inexpressivo para alcançar os 25%.

12) Capítulo VI - Administração

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 argumentado no item 1 dessa carta consulta.