

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO
MUNICÍPIO DE RIO BRANCO**

**Ata da 2ª Reunião Extraordinária
Ano 2013**

Data: 12 de dezembro de 2013
Horário: 15h – Primeira Convocação
Local: Sala de Reuniões da Procuradoria Geral do Município de Rio Branco - PROJURI.

Conselheiros presentes:

Pascal Abou Khalil – Presidente;
Charles Wilson da Silva Caldera – Conselheiro Suplente;
Manoel Ferreira Neto – Conselheiro Titular;
Evandro Luzia Teixeira – Conselheiro Titular;
Suely Lemos Basto de Oliveira Rosas – Conselheira Titular;
Sâmia Cristina Franco de Carvalho – Conselheira Suplente;

Convidados presentes:

Marcelo Luiz de Oliveira Costa – Presidente do Comitê de Investimentos;

Pauta única:

- ✓ Apreciação e aprovação da proposta de aplicação no Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII, da Caixa Econômica Federal.

Encaminhamentos:

O presidente, Pascal Abou Khalil, deu as boas-vindas, agradeceu a presença de todos e declarou aberta a segunda reunião extraordinária do CAPS do ano de 2013, com a pauta única de analisar, e possivelmente, aprovar a proposta de aplicação no Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII, da Caixa Econômica Federal.

Ato seguinte, houve uma exposição feita pelo Presidente do CAPS acerca do Fundo em questão, no qual se mostrou convencido em aplicar nesse seguimento, pois é uma alternativa a mais para diversificar a carteira



do Fundo Previdenciário, e também, pelo fato de os Fundos Imobiliários estarem demonstrando uma boa rentabilidade.

Para uma melhor compreensão, vale explicar, brevemente, o que é o Fundo em epígrafe, o qual é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, que busquem investimentos e estejam aptos a investir neste tipo de modalidade, bem como, que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes, sendo admitidas: (i) quaisquer pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento de pessoas jurídicas não ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) vedada a colocação para clubes de investimento ("**Investidores Não Institucionais**"); e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, companhias seguradoras e pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação junto a clubes de investimento ("**Investidores Institucionais**").

O empreendimento possui um contrato de DRS (Direito Real de Superfície) firmado entre a Petrobrás Distribuidora S.A (Superficiária) e a Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova (Proprietária), com vigência de 15 (quinze) anos a contar do dia 05 de outubro de 2007, cabendo à Superficiária o exercício do direito de renovação do contrato por 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos. Entretanto, em 2008, a Petrobrás Distribuidora S.A. cedeu todos os direitos do DRS para a Petróleo Brasileiro S.A., cabendo à nova Superficiária (Petróleo Brasileiro S.A.) todos os direitos e deveres acordados no contrato DRS.

As receitas do empreendimento são oriundas da execução do contrato de DRS vigente no empreendimento e o pagamento do valor de locação é



efetuado anualmente nos meses de janeiro. O último valor pago pela Superficiária no mês de janeiro de 2013, foi de **R\$ 57.256.095,95**, para obtenção do valor de locação na data base de estudo, o valor do último pagamento foi acruado através do índice IGP-M. O valor atual de locação é de **R\$ 59.942.450,26**, que corresponde ao unitário de R\$ 136,57/m² de área privada. Considerou-se, conforme contrato de DRS vigente, que a partir do ano de 2018 o valor pago anualmente à proprietária sofrerá uma redução de 4% em relação ao valor pago nos anos anteriores. Após o término do 1º contrato no mês de setembro de 2022, foi considerado de forma conservadora que o mesmo será renovado por mais 15 anos, tendo seu término previsto para o mês de setembro de 2037, mantendo-se o valor locativo no mesmo patamar. O resultado líquido operacional do empreendimento corresponde à diferença entre o total de receitas, o total de despesas. Conforme contrato de DRS, as despesas de manutenção do ativo são de responsabilidade da Superficiária portanto, o resultado líquido do ativo corresponderá ao total de receitas.

O valor do ativo é equivalente ao Valor Presente Líquido do fluxo de caixa da execução do contrato de DRS vigente no empreendimento. A taxa de desconto é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato. O investimento de baixo risco justifica um retorno base de um possível empreendedor consideraria em um investimento de baixo ou nenhum risco. O risco de propriedade considera os riscos referentes à edificação, riscos como alteração no entorno imediato, possível fatores que tornem o edifício obsoleto, etc. O risco de contrato refere-se à qualidade do inquilino e das características do contrato. Em números redondos o intervalo de valor do empreendimento na data base agosto de 2013: Valor inferior - **R\$ 705.500.000,00** (setecentos e cinco milhões e quinhentos mil reais), valor superior - **R\$ 752.200.000,00** (setecentos e cinquenta e dois milhões e duzentos mil reais).

Como já foi explicado em reunião anterior, a CEF é administradora do fundo de investimento do prédio por tempo indeterminado, o qual possui forma de condomínio fechado. A taxa de administração será de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da oferta da 1ª emissão, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FG, até



31 de dezembro de 2022, inclusive 0,15% (quinze centésimo por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal será de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). O Valor total da oferta é de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), o valor unitário da cota é de R\$ 100,00 (cem reais). O lucro inicial seria de 8,65% podendo chegar a 28,02% em 24 anos. De acordo com estudo realizado o lucro ficaria acima da inflação 7,33%. Atualmente a CEF possui uma corretora e os resgates serão feitos por essa corretora com 0,5% de taxa por operação, é o mesmo percentual cobrado para pessoa física.

Ato contínuo, os demais membros do CAPS demonstraram entusiasmo com esta nova possibilidade de aplicação de recursos do FPREV, mas também, preocupação com os riscos existentes, os quais são inevitáveis quando o assunto é mercado financeiro, porém, após amplo debate, optaram em aplicar no referido fundo imobiliário, por acreditarem na possibilidade de retorno.

Deliberação: Submetido à votação, o conselho aprovou por unanimidade a aplicação de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) do Fundo Previdenciário, em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova - FII, inscrito sob CNPJ N° 18.511.202/0001-63, administrado pela Caixa Econômica Federal.

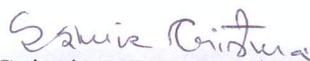
Nada mais havendo a tratar, o Presidente do CAPS agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a segunda reunião extraordinária, da qual eu, Suely Lemos Basto de Oliveira Rosas, Suely Lemos Basto de Oliveira Rosas, Secretária do CAPS, lavrei a presente ata que será assinada pelos Conselheiros presentes.

Pascal Abou Khalil
Presidente

Manoel Ferreira Neto
Conselheiro titular



Evandro Luzia Teixeira
Conselheiro titular



Sâmia Cristina Franco de Carvalho
Conselheira suplente



Charles Wilson da Silva Caldera,
Conselheiro suplente

