20ª Ata de Reunião do Comitê de Investimentos

Aos dez dias do mês de maio do ano de dois mil e doze, no horário aproximado das nove horas e trinta minutos, na sala da presidência do Ipreville, estiveram reunidos os integrantes do Comitê de Investimentos: José dos Passos Alves de Souza, Lorena Passos Rosa Wendhausen Rothbarth, Alicéia Andresa Corrêa, Marcos Edgar Hasper e Cleusa Mara Amaral (titular). Presentes ainda os servidores do Ipreville, integrantes do Núcleo Gestor de Investimentos, Sérgio Luiz Miers e Keli Milene Fernandes Pacheco, para apresentação do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro e para entrega dos relatórios produzidos pela empresa de consultoria financeira Risk Office com o fechamento de mês de Abril do ano de dois mil e doze. Cleusa iniciou a reunião com a leitura da convocação e dos assuntos em pauta e na seqüência repassou a ata anterior aos presentes para assinaturas. Em seguida fez um breve comentário a respeito da intenção do Instituto em continuar com a análise de fundos estruturados, o que incluía os fundos imobiliários. Nesta oportunidade a empresa XP Investimentos CCTVM SA foi à convidada a se apresentar ao Comitê de Investimentos e para tanto recebemos os senhores Kleber Falchetti e Thais Teixeira. Thais iniciou sua apresentação conceituando fundo de investimento imobiliário e as razões para se investir nesta modalidade de investimento, que seria uma forma de buscar a diversificação da carteira, com investimentos em ativos de *real state*, com gestão profissional no setor que buscariam a otimização da rentabilidade. Em seguida passou para a apresentação específica do fundo de investimento imobiliário Rio Negro, cujos ativos a serem adquiridos fazem parte do Centro Administrativo Rio Negro em Barueri, São Paulo, em Alphaville. Este centro é formado por quatro edifícios comerciais corporativos de características AAA, sendo três corporativos, um comercial, um deck park, um espaço de eventos, lojas de conveniências, com multi locatários. O ativo alvo do fundo serão duas destas torres, com treze andares cada, três lojas e o deck park com setecentas e setenta e quatro vagas de estacionamento. Citou-se alguns dos locatários: Banco IBI, Bradesco, Warner Bros, Adidas Brasil, entre outros. O Fundo adquirirá o ativo alvo pelo valor de R$ 232.700.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e setecentos mil reais), a rentabilidade projetada é de 10% no primeiro e segundo ano, aumentando gradativamente nos anos seguintes, em função da valorização dos imóveis. Nos dois primeiros anos o fundo contará com uma conta de reserva de aproximadamente oito milhões e quinhentos mil reais a fim de garantir a rentabilidade projetada de 10% nos dois primeiros anos. Termos e condições da oferta: condomínio fechado, prazo indeterminado, valor da oferta R$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais), negociação das cotas no mercado secundário da BM&FBovespa, taxa de administração de 0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido esperado do fundo, com base no valor da oferta e não haverá taxa de performance. Pessoas jurídicas ligadas a oferta: Coordenador líder e estruturador do fundo é a XP Investimentos CCTVM SA, Estruturador Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda, Coordenador Flow CCTVM SA e Coordenador Contratado Citibank DTVM SA (Administrador). Como qualquer

fundo de investimento, vários são os fatores de risco envolvidos, citamos alguns deles mais relacionados com o fundo imobiliário: risco de liquidez, risco de desapropriação, risco de sinistro, de contingências ambientais, risco do prazo, risco imobiliário (de desvalorização do imóvel), risco na demora da averbação de transferência do domínio útil, risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros, entre outros. O comitê de Investimentos e o Núcleo Gestor reuniram-se ao final da apresentação e chegou ao consenso de que o IPREVILLE ainda tem opções de investimentos em fundos que alcançariam a meta atuarial e que ainda não vê no curto prazo, a necessidade de entrar em fundos que dependam de variáveis como a valorização do imóvel para alcançar a meta, já que somente a renda do imóvel (locação) não seria capaz de alcançar este objetivo. Contudo o Núcleo continuará coletando informações e conhecimento a respeito destes produtos e levando ao comitê de investimentos para o momento em que estes produtos sejam mais atraentes a equipe já esteja apta a avaliar e aprovar tais produtos e gestores, visto que a expectativa de somente investir em títulos públicos não será mais suficiente aos objetivos do Ipreville. Nada mais havendo, encerrou-se a sessão com a lavratura da presente ata por todos os presentes. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

José dos Passos A. de Souza _____

Lorena Passos R. W. Rothbarth _____

Alicéia Andresa Corrêa _____

Marcos Edgar Hasper _____

Cleusa Mara Amaral Cleusa mara Amaral

Sérgio Luiz Miers _____

Keli Milene Fernandes Pacheco Keli m. Fernandes Pacheco