

23ª Ata de Reunião do Comitê de Investimentos

Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e doze, no horário aproximado das nove horas, na sala da presidência do Ipreville, estiveram reunidos os integrantes titulares do Comitê de Investimentos: Lorena Passos Rosa Wendhausen Rothbarth, Daniela Cristina Martins Henschel, Maica Rover Cadorin, Francisco Rohling e Cleusa Mara Amaral. Presentes ainda os suplentes: Clarice Maria Vieira, Roberta Sellmer Pereira e Julio Cesar Schneider e os servidores do Ipreville, integrantes do Núcleo Gestor de Investimentos (NGI): Sérgio Luiz Miers e Keli Milene Fernandes Pacheco. Iniciou-se a sessão com a apresentação da empresa Meta Asset Management, pelos senhores Paulo Ricardo Di Blasi, Carlos Alberto de Souza Azevedo e Luiz Henrique Di Blasi. Paulo trouxe uma breve apresentação intitulada "Indústria de Fundos de Investimentos" que trazia informações sobre os fundos de investimentos, os prestadores de serviços aos fundos: administrador, gestor, custodiante e distribuidor, os documentos: regulamento, prospecto e termo de adesão, as características dos fundos: patrimônio líquido, cotas de abertura e de fechamento, cotização, as taxas de administração e de performance. Que a gestão de recursos no Brasil conta com gestores e um patrimônio líquido de mais de dois trilhões de reais (Agosto/2012). Trouxe também a legislação que envolve a gestão de recursos, quais sejam: a Instrução CVM nº 306, de 5 de Maio de 1999, com as alterações introduzidas pelas Instruções CVM nos 364/02, 448/07 e 450/07 e a Instrução CVM nº 409, de 18 de Agosto de 2004, com as alterações introduzidas pelas Instruções CVM nos 411/04, 413/04, 450/07, 456/07 e 465/08. Esclareceu o funcionamento do fundo multimercado, que busca explorar as oportunidades geradas pelas movimentações de mercado, simultaneamente e de forma diversificada. Concluiu afirmando que a gestão de recursos dos RPPS entrou em uma nova era, onde os investidores de longo prazo devem buscar diversificar as aplicações, utilizando alternativas de otimização dos investimentos. A Meta é uma empresa nacional independente, especializada em gestão de renda variável, fundamentada na segregação das atividades de gestão (Meta), administração (BNY Mellon), custódia (Bradesco) e auditoria (Price). Ressaltaram a geração consistente de resultados, a liquidez dos fundos, a disciplina operacional e o currículo dos principais executivos. O processo decisório é do Comitê de Investimentos, através da análise *top-down*, onde buscam para carteira empresas com foco na criação de valor para os acionistas, que tenham alto nível de governança, e que negociem com descontos significativos em relação aos seus respectivos valores justos. O processo de gerenciamento de riscos é feito pelo administrador e por sistema interno da Meta. O fundo Meta Plus FIM recebeu várias premiações. Apresentou também o histórico de desempenho dos fundos de sua carteira (Meta Plus FIM, Meta Valor FIA, Meta SMALL CAP FIA Exclusivo e Meta 11 FIA). Possuem *rating* BrAA- da agência SR Rating. Após breve intervalo recebemos os senhores: Lauter Antonio Ayres Ferreira, Celso José Strobel e Adélio Wilson Wrubel da Caixa Econômica Federal, que apresentaram o FIP Caixa Incorporação Imobiliária. Iniciaram posicionando-nos quanto aos números da *asset*, com 327 bilhões de reais em ativos sob gestão, sendo 128 bilhões em fundos de investimento, além de ser maior agente financiador do setor imobiliário do país. Possui *rating* da Moody's de qualidade de gestão de

investimento MQ1. No setor imobiliário tem 7 bilhões investidos no desenvolvimento de projetos residenciais, 200 projetos habitacionais financiados, 35 mil unidades habitacionais em construção e 1,5 bilhão em análise para novos investimentos, tendo relacionamento com incorporadoras, tais como: Gafisa, Rodobens, Rossi, PDG Realty, Odebrecht, entre outros. Motivos para investirmos setor imobiliário: demanda reprimida da baixa renda, elevado déficit habitacional, setor da construção civil continua crescendo acima do PIB, volume de concessão de crédito disponível, governo demonstra que está atento ao setor, tendo reflexo na geração de empregos, crédito habitacional em relação ao PIB ainda é muito baixo, menos de 5%. Perspectivas do setor: crescimento populacional, aumento da classe média, confiança na manutenção do emprego, crescimento moderado e prolongado, garantindo sustentabilidade, sem sinais de formação de uma bolha, amadurecimento do mercado de capitais e melhor utilização pelos agentes do mercado imobiliário, garantindo *funding* e desinvestimento dos projetos. Investimento: mediante aquisição de ações ON e PN da SPE, ser utilizado PN resgatável, estabelecendo uma *put* para saída do fundo após a obtenção do "habite-se" e a participação do fundo no processo decisório e nas condições de "saída" serão firmadas por meio de Acordo de Acionistas. O FIP tem o compromisso de aporte de recursos para aquisição de ações emitidas pela SPE e o incorporador fará aporte de recursos e/ou terreno, assim como o desenvolvimento e a aprovação de projetos. Tese de desinvestimento: venda das unidades e transferência da carteira aos agentes financeiros, exercício do direito de saída/resgate, pela "put" acordada, alienação de participação, mediante a venda das ações à terceiros ou ao próprio sócio-incorporador. Taxa de retorno: depende da forma e do prazo estabelecido para a realização do desinvestimento: pela *put* – menor prazo, risco e retorno, pela venda – maior prazo, risco e retorno. O processo de aprovação tem quatro etapas até o investimento: seleção, aprovação comitê, *due diligence* e assinatura do memorando de investimentos, após finalização satisfatória da *due diligence*. Características: empreendimentos voltados à baixa, média e alta renda, excluídos os empreendimentos elegíveis ao programa Minha Casa, Minha Vida, não haverá limite de valor de venda por unidade ou por VGV total do empreendimento, nem de concentração geográfica dos empreendimentos, o VGV mínimo lançado pela incorporadora/construtora será de 150 milhões de reais por ano, podendo investir até 20% do capital em empreendimentos de um mesmo incorporador e até 15% em um mesmo empreendimento. Critérios de elegibilidade: empreendimentos preponderantemente residenciais, desenvolvidos através de SPE, conclusão das obras não pode exceder a 4 anos e 6 meses da data da integralização inicial no fundo, o terreno deve estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames (ambiental, legal, fiscal, trabalhista etc.), e devidamente registrado no registro de imóveis quando do aporte de recursos e as SPE's devem ter sido constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento investido. Dados do fundo: FIP Caixa Incorporação Imobiliária; valor da emissão de 200 a 400 milhões de reais, para investidores qualificados, com objetivo de investir em projetos de incorporação no setor imobiliário, com foco no segmento residencial, por meio da participação em SPE, em conjunto com incorporadoras e construtoras, condomínio fechado, duração de 5 anos, prorrogáveis por até 2 períodos de 12 meses, cada. Investimento em 2 anos,

prorrogáveis por até 36 meses e desinvestimento no prazo remanescente, benchmark será IPCA + 10% ao ano, taxa de administração de 1,5% ao ano e taxa de performance de 20% do que exceder o *benchmark*, administração e gestão serão da Caixa Econômica e a custódia do Bradesco, auditoria da Price e o agente de engenharia serão Dexter Engenharia e CTE. O Comitê de Investimentos será formado por 5 membros, todos representantes dos cotistas. O acompanhamento do fundo envolve as fases de projeto, construção, comercialização e entrega da obra, com ênfase em custos, prazos, qualidade, recursos humanos e comercialização. As atividades de acompanhamento e controle serão realizadas pelo administrador e pelo agente de engenharia, através de medições e inspeções periódicas. A avaliação dos valores mobiliários da carteira serão precificados pelo respectivo preço de fechamento apurado diariamente e o que não houver cotação disponível no mercado serão avaliados pelo custo de aquisição ou por reavaliação econômica, os títulos públicos serão avaliados pela cotação de mercado e os demais ativos pelo valor de face, atualizados pelas remunerações calculadas *pro rata temporis* e deduzidas eventuais provisões de crédito. Finalizando, o senhor Celso ofereceu aos novos conselheiros a oportunidade de uma capacitação específica sobre investimentos, o que ficamos de agendar. Nada mais havendo, encerrou-se a sessão com a lavratura da presente ata por todos os presentes. xxxx

Lorena P. R. Wendhausen Rothbarth (titular) _____

Daniela Cristina Martins Henschel (titular) _____

Maica Rover Cadornin (titular) _____

Francisco Rohling (titular) _____

Cleusa Mara Amaral (titular) Cleusa Mara Amaral

Clarice Maria Vieira (suplente) _____

Roberta Sellmer Pereira (suplente) _____

Julio Cesar Schneider (suplente) _____

Sérgio Luiz Miers (NGI) _____

Keli M. Fernandes Pacheco (NGI) Keli M. Fernandes Pacheco