

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal



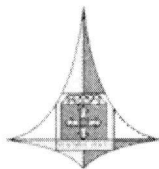
Comitê de Investimento e Análise de Riscos – CIAR do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

1 ATA DA SEGUNDA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE
2 INVESTIMENTOS E ANÁLISE DE RISCOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA
3 DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL, INSTITUÍDO PELA PORTARIA
4 IPREV/DF Nº 37/2016.

5 Aos doze dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezanove, às 11 horas e 20 minutos, na
6 sala de reuniões do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – Iprev/DF,
7 realizou-se a segunda reunião extraordinária do Comitê de Investimentos e Análise de Riscos
8 do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – CIAR/Iprev/DF, instituído
9 pela Portaria Iprev/DF nº 37/2016, com a seguinte ordem do dia: Assembleia Geral
10 Extraordinária (AGE) do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII
11 RBVA11 a ser realizada em 15/08/2019. Participaram da reunião os seguintes **Membros**
12 **Titulares:** Ney Ferraz Júnior, Diretor-Presidente do Iprev/DF e Coordenador do CIAR; José
13 Dória Pupo Neto, Diretor da Diretoria de Investimentos do Iprev/DF; Daniel Isaias de
14 Carvalho e Fabrício de Oliveira Barros, ambos representantes da Secretaria de Estado de
15 Fazenda, Planejamento, Orçamento e Gestão do Distrito Federal – SEFP/DF. Registra-se que
16 participaram desta reunião na qualidade de convidados, os seguintes servidores do Iprev/DF:
17 Márcia Ênes Silva Gondim, Coordenadora da Coordenação da Gestão de Ativos Não
18 Financeiros da Diretoria de Investimentos e Ramon Estevão Cordeiro Lima, Gerente da
19 Gerência de Finanças da Diretoria de Administração e Finanças do Iprev/DF. Verificada a
20 existência de quórum, e após a leitura da pauta, o senhor José Neto, esclareceu que o
21 Coordenador do Comitê convocou esta reunião em razão da necessidade de se discutir e
22 deliberar sobre a 2ª emissão de cotas do Fundo FII RBVA11, do qual o Iprev/DF já é cotista.
23 Em seguida, o Senhor José Neto, por meio de uma apresentação por *slides*, fez uma
24 recapitulação da criação do referido Fundo, destacando os seguintes pontos: que o Fundo
25 iniciou suas atividades no ano de 2012; que o objetivo inicial do Fundo era a realização de
26 investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e gestão patrimonial de
27 imóveis relativos às agências bancárias da Caixa Econômica Federal; falou que em 2015, a
28 Caixa suspendeu seu plano de expansão, o que limitou a atuação do Fundo, ocorrendo a
29 necessidade da Administradora buscar novas oportunidades que se enquadrassem na Política
30 de Investimentos do Fundo; que em 22/05/2018, foi divulgado o resultado da consulta
31 formalizada junto aos cotistas, que aprovou a alteração do Regulamento com mudança do
32 objetivo e conseqüentemente da Política de Investimentos, os quais passaram a contemplar
33 também imóveis para exploração de operações de varejo. Esclareceu ainda que o objetivo
34 atual do Fundo são investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e gestão
35 patrimonial de imóveis de natureza comercial. Em seguida, apresentou aos membros os itens
36 de pauta da AGE do FII RBVA11, a ser realizada no dia 15/08/2019, para posterior
37 deliberação acerca do voto a ser proferido pelo Iprev/DF, quais sejam: i) e ii) Deliberação
38 sobre a segunda emissão de cotas do FII, no montante entre aproximadamente R\$ 20 milhões

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL
SCS QUADRA 09, TORRE B 1º ANDAR EDIFÍCIO PARQUE CIDADE CORPORATE
CEP: 70308-200 BRASÍLIA/DF
TELEFONE: 3105-3452

4



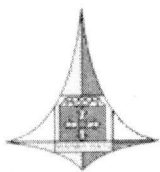
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Comitê de Investimento e Análise de Riscos – CIAR do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

39 e R\$ 180 milhões e conforme as características constantes do Edital de Convocação da AGE,
40 da Manifestação de Voto do cotista na referida Assembleia e apresentação enviada pelo
41 Administrador, como: preço final de R\$ 110,88 por cota caso seja exercido o Direito de
42 Preferência do cotista, já incluídos os R\$ 3,18 por cota de taxa de administração; valores
43 mínimo (R\$ 20.000.105,40) e máximo (R\$ 180.000.087,00) de emissão; destinação dos
44 recursos; dentre outros; e iii) Deliberação acerca do aumento do capital autorizado do Fundo
45 em R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a ser utilizado na aquisição de imóveis da
46 operação de varejo nos próximos anos. Posteriormente, o Senhor José Neto destacou diversos
47 pontos acerca do FII RBVA11, como *Market Cap*, *dividend yield* atual, número de cotistas,
48 liquidez diária de negociação no mercado secundário, valor de emissão *versus* valor de
49 mercado da cota (*Price to Book Value* atual em torno de 1,32), rentabilidade e posição do
50 Fundo em relação aos demais fundos da carteira do FSG em 2019. O Diretor de Investimentos
51 comentou também sobre o tipo da oferta, no caso, ICVM 476, ou seja, esforço restrito,
52 menores custos, maior agilidade na emissão. Em relação à destinação dos recursos, conforme
53 apresentado pelo Administrador do Fundo, o Diretor de Investimentos esclareceu que parte
54 seria para efetuar o pagamento do saldo remanescente da compra do imóvel da Centauro,
55 localizado na Avenida Paulista, por aproximadamente R\$ 53 milhões, e o restante em um
56 *pipeline* de possíveis aquisições em SP e no RJ em fase de estudos pelo Administrador. Logo
57 depois, apresentou as projeções realizadas pela Rio Bravo acerca da distribuição de
58 dividendos para os próximos trimestres após a 2ª emissão, os quais passariam da média de R\$
59 0,84 por cota para R\$ 0,90 por cota. Em seguida, o Diretor de Investimentos levantou os
60 principais **pontos positivos** de uma eventual aprovação (como: maior diversificação do Fundo
61 (mais imóveis de varejo); maior diversificação da carteira do FSG; boa alternativa em cenário
62 de juros nominais baixos no País no médio prazo; *cap rate* esperado acima dos níveis de juros
63 nominais curtos; direito de preferência assegurado aos atuais cotistas e preço da emissão bem
64 inferior ao aplicado no mercado secundário (R\$ 110,88 x R\$ 140,50 em 09/08/2019); emissão
65 via ICVM 476 – esforços restritos, menores custos, maior agilidade; boa rentabilidade
66 histórica do Fundo, mas que não garante rentabilidade futura, e larga experiência do
67 Administrador e Gestor; e não diluição da posição atual do IPREV/DF em relação ao PL do
68 Fundo (atualmente em torno de 2,47%) e os principais **pontos negativos** de uma eventual
69 aprovação (como: boa parte dos contratos atípicos do Fundo (aproximadamente 52%) vence
70 em 2022; pequena diminuição da liquidez do FSG; aumento marginal do risco do FSG, mas
71 alinhado à conjuntura e à necessidade de atingimento de referencial anual de rentabilidade;
72 liquidez no mercado secundário não muito elevada (em torno de R\$ 500 mil por dia), em caso
73 de necessidade/decisão de saída do investimento por parte do IPREV/DF; aumento do capital
74 autorizado e ausência de novas Assembleias para deliberar sobre novas emissões aumentam o
75 poder de decisão e alocação pelo Administrador do FII). Por fim, apresentou a composição da
76 carteira do FSG, pré e pós eventual aprovação, sendo que a posição atual gira em torno de R\$
77 44,5 milhões em FII, sendo R\$ 14,2 milhões no RBVA11; após a 2ª emissão, tal montante

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL
SCS QUADRA 09, TORRE B 1º ANDAR EDIFÍCIO PARQUE CIDADE CORPORATE
CEP: 70308-200 BRASÍLIA/DF
TELEFONE: 3105-3452



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Comitê de Investimento e Análise de Riscos – CIAR do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

78 passaria aproximadamente para R\$ 49,4 milhões, sendo R\$ 18,6 milhões no RBVA11; e, em
79 uma situação extrema, caso fossem emitidas cotas totalizando os R\$ 1 bilhão de capital
80 autorizado e o Instituto optasse por exercer 100% de seu direito de preferência, o montante
81 passaria para R\$ 76,9 milhões, sendo R\$ 43,3 milhões no RBVA11. Em ato contínuo, fez a
82 leitura do documento intitulado “MANIFESTAÇÃO DE VOTO” enviado pela Rio Bravo,
83 que contém todas itens de pauta da AGE, bem como os detalhes da referida emissão.
84 **Deliberação dos membros do Comitê.** Após discussão, os membros aprovaram as propostas
85 referentes aos itens i) e ii) 2ª Emissão de Cotas e suas Características e iii) Alteração do
86 Regulamento do Fundo, a fim de estabelecer autorização à Instituição Administradora para
87 realização de novas emissões de cotas do Fundo a exclusivo critério da Instituição
88 Administradora e, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do
89 Fundo, determinando-se, para tanto, o capital autorizado no valor de R\$ 1.000.000.000,00
90 (um bilhão de reais), nos termos do art. 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“Capital
91 Autorizado”), na forma proposta pela Instituição Administradora, todos nos termos do
92 arquivo “MANIFESTAÇÃO DE VOTO”.DOC, enviado pelo Administrador e lidos aos
93 participantes. Foi deliberado ainda que os recursos para o aporte referente à 2ª emissão de
94 cotas do Fundo serão provenientes de fundos da carteira do FSG indexados a IMA-B 5,
95 conduta coerente com a estratégia adotada pelo Comitê ao longo de 2019 (diminuição de
96 *duration* em Renda Fixa e aumento de exposição à Renda Variável). Nada mais havendo a ser
97 tratado, a reunião foi encerrada às 12 horas, e 5 minutos, eu, Ana Claudia Rodrigues de Sousa
98 dos Santos, lavrei a presente ata que após lida e aprovada, será assinada pelos membros
99 titulares do CIAR presentes na reunião, inserida no processo nº 00413-00002386/2019-13 por
100 meio do sistema de Informações SEI/GDF, e publicada no *site* do Iprev/DF.

101

NEY FERRAZ JÚNIOR

Coordenador do CIAR

102

103

FABRÍCIO DE OLIVEIRA BARROS

Membro Titular

JOSÉ DÓRIA PUPO NETO
Membro Titular

104

105

DANIEL ISAIAS DE CARVALHO

Membro Titular

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL
SCS QUADRA 09, TORRE B 1º ANDAR EDIFÍCIO PARQUE CIDADE CORPORATE
CEP: 70308-200 BRASÍLIA/DF
TELEFONE: 3105-3452