ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA MANAUS PREVIDÊNCIA (COMINV) DO ANO DE 2019.

Aos cinco dias do mês de abril do ano de dois mil e dezenove, às nove horas, reuniu-se na sede da Manaus Previdência o Comitê de Investimentos. Na oportunidade, participaram da reunião o Presidente, Flávio Rodrigues de Castro, e os membros, Caio Cesar Andrade, Carolinne Nunes dos Santos, Fernando Krichanã dos Santos, Janio José Paes Guimarães e Suani dos Santos Braga. Os itens constantes da pauta foram: **(1)** Análise do Cenário Econômico; **(2)** Alterações na Política de Investimentos para 2019; **(3)** Proposta de renegociação de dívidas do FIDC Itália; **(4)** Relatório Mensal de Investimentos – Fevereiro/2019. Verificada a existência de quórum para a abertura da reunião, deu-se início aos trabalhos. O Presidente do Comitê, Sr. Flávio de Castro, decidiu iniciar a reunião pela apresentação da proposta de estratégia de reestruturação da dívida da empresa Afnit e pela apresentação do estudo da proposta de repactuação do fluxo da dívida da empresa Ultracenter, ambas devedoras do FIDC Itália – um dos fundos problemáticos da carteira de investimentos da Manaus Previdência. Explicou ainda que esse detalhamento seria exposto através de videoconferência pelo Sr. Pedro Palma, gestor do fundo e pessoa responsável pelas negociações com as respectivas empresas. O Presidente então passou a palavra ao senhor Pedro, o qual procedeu às apresentações. Sobre a proposta de estratégia de reestruturação da dívida da Afnit explicou aos membros que existem 02 possíveis caminhos: ***(i)*** consolidação da propriedade; e ***(ii)*** continuar com a execução judicial. O fundo possui de garantia a alienação fiduciária de um bem imóvel em Araxá/MG. Trata-se de um antigo imóvel industrial da Afnit, composto por dois galpões, e que, atualmente, encontra-se desocupado. Em seguida apresentou a histórico da empresa no fundo, e destacou os motivos pelos quais acredita que a consolidação da propriedade seria a alternativa menos arriscada para o fundo. ***(i)*** *uma pesquisa de bens da devedora e avalistas voltou negativa, demonstrando que a garantia é o único bem possível de venda;* ***(ii)*** *imóvel dado em garantia está desocupado e perdendo valor rapidamente – o laudo de avaliação do imóvel em maio/2018 apresentou o valor estimado de R$*

4,8 milhões, enquanto que em fevereiro/2019 o valor apresentado foi de R$ 2,8 milhões; ***(iii)*** *existência de passivos trabalhistas, o que possibilita a justiça do trabalho avançar sobre o imóvel dado em garantia ao fundo, mesmo com a existência da alienação fiduciária.* Em seguida ressaltou os principais benefícios e considerações da estratégia de consolidação, primeiramente sob um aspecto positivo tem-se ***(i)*** *processo de venda da garantia é mais ágil que a execução judicial;* ***(ii)*** *o controle do imóvel é transferido ao fundo possibilitando uma melhor gestão e marketing para a venda;* ***(iii)*** *proteção da garantia evitando que outros credores, fisco, ou ações trabalhistas, tentem utilizar o imóvel pata satisfazer seus créditos.* Por lado outro, realizou um alerta para as seguintes ocorrências: ***(i)*** *possíveis custos como ITBI, IPTU, taxas e emolumentos, segurança da área e outros;* ***(ii)*** *tese atual de alguns tribunais de que a consolidação resulta na extinção da dívida mesmo que o valor arrecadado com a venda imóvel seja inferior ao valor do crédito;* ***(iii)*** *a consolidação é uma estratégia jurídica, cabendo recursos pelo devedor que podem atrasar a efetivação da mesma no curto prazo.* Para encerrar essa parte expôs as principais etapas do processo de consolidação da propriedade. Em seguida, abordou o cenário caso seja adotada a opção de continuar na execução judicial, em que seria realizado a venda forçada do imóvel da companhia. Para finalizar a exposição, a GESTORA **opina** que o Comitê deve aprovar a estratégia de consolidação, pois a mesma trará benefícios ao fundo e aumentará a possibilidade de recuperação do crédito devido, principalmente, considerando os seguintes pontos: ***(i)*** *processo de venda da garantia mais ágil vs. execução judicial;* ***(ii)*** *controle do processo de venda evitando ainda mais perda no valor do bem;* ***(iii)*** *maior proteção da garantia contra outros credores.* Dando seguimento, o senhor Pedro adentrou ao estudo da proposta de repactuação do fluxo da dívida da empresa Ultracenter. Procedeu à apresentação do histórico da empresa dentro do fundo. Expôs também as informações financeiras da companhia, tais como seu balanço patrimonial, demonstração de resultado projetada e o fluxo de caixa livre projetado num cenário de repactuação. Para finalizar, **opinou** que, considerando que o cenário da continuidade da execução judicial traz possibilidade não satisfatória (aumento da possibilidade de recuperação judicial) e pesquisa de bens negativa,

além de outras considerações suscitadas, a Gestora acredita que a repactuação do crédito deveria ser aceita pelo Comitê pois: ***(i)*** *possibilita a Companhia realizar sua reestruturação operacional, viabilizando o crescimento de receita e fluxo de caixa para pagamento da dívida ao Fundo; e* ***(ii)*** *diminui a possibilidade da Companhia pedir recuperação judicial.* O Presidente então agradeceu a exposição realizada pelo Gestor, e informou que o Comitê passaria à deliberação. O senhor Pedro agradeceu a oportunidade e colocou-se à disposição. O Presidente, logo em seguida, deu início à votação. O membro Janio manifestou-se quanto à proposta da Afnit, pela aprovação da consolidação do imóvel, ressaltou ainda, além da venda, a possibilidade de aluguel dos galpões, sendo mais uma alternativa para recuperação de algum valor. Sobre a proposta da Ultracenter, concluiu que o prosseguimento da execução judicial de fato pioraria a situação da empresa, o que acarretaria reflexos negativos para o fundo, nesse sentido, opinou pela repactuação da dívida nos termos apresentados. O membro Fernando então indagou que se a empresa Ultracenter não cumprisse com os termos da repactuação, o processo de execução judicial seria retomado, no entanto a dívida a ser cobrada seria em relação ao valor original de R$ 17 mi ou em relação ao valor repactuado de R$ 12 mi. O Presidente esclareceu que se a empresa entrar em recuperação judicial hoje, o fundo (FIDC Itália), possui a condição de quirografário. No entanto, se a repactuação for homologada no processo de execução, e a empresa entrar em recuperação judicial, depois dessa fase, o fundo deixaria de ser quirografário, e passaria a ser extraconcursal. Além disso, a dívida seria cobrada em relação ao valor da dívida inicial, porque a repactuação deixaria de surtir efeitos. O membro Fernando então votou pela aprovação das duas propostas. O Presidente também manifestou-se favoravelmente pela aprovação de ambas as propostas, a primeira (Afnit) porque a empresa não é operacional, além disso a gestora realizou diligências tanto na empresa, nos sócios e nos avalistas, e não foram identificados bens para serem executados, sendo o imóvel o único bem encontrado, e, que, apesar de ter um custo, existe expectativa de sua alienação pelo menos dentro do prazo de duração do fundo. Já no segundo caso, como o gestor bem falou, a empresa está com poucos clientes, e esse processo de penhora do faturamento está sendo prejudicial

para a empresa, uma vez que vem impossibilitando desta conseguir acesso a linhas de capital de giro em bancos, além do deságio da proposta apresentada não ser tão grande, considerando outras propostas já trazidas para o Comitê. Os membros Caio Cesar, Carolinne e Suani também votaram pela aprovação de ambas as propostas. **Desse modo, restaram aprovadas por unanimidade as propostas de repactuação de dívidas das companhias Afnit e Ultracenter apresentadas pelo Gestor**. Dando continuidade, o Presidente informou que a gestora do fundo imobiliário BR Hotéis, Graphen Investimentos, na figura do senhor Paulo Eduardo Pigosse, também faria uma exposição sobre matéria a ser tratada na próxima Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 16/04/2019, referente ao empreendimento Txai Resort, localizado em Trancoso, município de Porto Seguro/BA. O senhor Paulo, explicou que primeiramente explanaria as razões que ensejaram a convocação dessa assembleia, antes de adentrar a proposta a ser deliberada pelos membros. Explicou que em decorrência de todo o histórico apresentado por esse fundo, todos os investimentos já realizados nele passaram pelo crivo do seu Comitê de Investimentos. Então quando o gestor chegou no momento de deliberar acerca da *"aquisição de unidades residenciais do empreendimento denominado Condomínio Golf Boutique, conhecido por TXAI Resort, como parte da estratégia de resolução do impasse que se instalou no empreendimento"*, ele convocou o Comitê de Investimento para o dia 21/03/2019 com vistas a decidir sobre tal compra. Ressaltou que os membros desse Comitê foram eleitos ainda na época da antiga gestora. Disse que na supracitada reunião um dos membros pediu a palavra e informou que há mais ou menos uma semana havia ocorrido o 1º Congresso de Investimentos para RPPS, em Florianópolis/SC, e que em uma das palestras ofertadas pelo evento foi abordado o papel do Comitê de Investimentos especialmente em fundos estruturados e estressados. Segundo o gestor, o membro do Comitê disse que o palestrante da CVM pontuou que "apesar de haver discussões na CVM falando sobre a importância do Comitê de Investimento do fundo, de um tempo para cá acabaram deturpando a função dos Comitês, e alguns gestores vem compartilhando a responsabilidade das decisões junto com os investidores, principalmente os institucionais, que acabam deliberando

investimentos junto com os gestores e compartilhando as responsabilidades. Então ele acreditava que a melhor forma de realizar essas reuniões, seria através de um Comitê de Acompanhamento/Monitoramento, para que o gestor pudesse explicar tudo que estaria sendo feito, e todo o plano de ação que estaria sendo implementado nesses fundos, mas que não houvesse deliberação dos investidores junto com o gestor nos investimentos, que estão sendo feitos ou que seriam feitos, porque a partir do momento em que o cotista deliberasse junto com o gestor ele estaria assumindo a mesma responsabilidade". O gestor disse que todos os membros presentes na reunião concordaram com a fala do colega. Ainda na reunião, um outro membro solicitou então que nenhuma decisão fosse tomada nessa reunião, por conta dessa recomendação feita pelo órgão regulamentador, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e que também fosse realizada uma assembleia geral de cotistas para que fosse abolido o Comitê de Investimentos com esse poder deliberativo, e que fosse criado um Comitê de Acompanhamento/Monitoramento. O Administrador, Elite Investimentos CCVM, registrou ainda na convocação para AGC o seguinte "O Administrador entende o raciocínio e a lógica que motivam o pedido por extinção do Comitê de Investimentos, com caráter deliberativo, e pela criação do Comitê de Acompanhamento, com características de monitoramento. Nos moldes atuais, a responsabilidade das decisões de gestão do Fundo é compartilhada, via Comitê, com os cotistas, quando esta deveria ser integralmente do gestor e do administrador. Com a mudança, os cotistas teriam a segurança de manter-se informados sobre os investimentos, mas sem o ônus que a incumbência de gestão traz". O Presidente então perguntou ao senhor Paulo Pigosse se com a exclusão do Comitê de Investimentos as decisões relativas aos ativos do fundo seriam tomadas por AGC ou ficariam exclusivamente sob a responsabilidade do gestor. O Senhor Paulo respondeu que a recomendação da CVM até para que os investidores não compartilhem essa responsabilidade, é de que o gestor tome as decisões de gestão, até porque esse tipo de decisão é um ato exclusivamente de gestão do fundo. Manifestou ainda que, na sua visão, se for extinto o Comitê de Investimento, e instituído o Comitê de Monitoramento das decisões, deixa de fazer sentido a deliberação em assembleia de novos

investimentos no fundo. Ainda com a palavra, disse que *"de qualquer forma será uma decisão dos cotistas: se eles vão querer deliberar ou não sobre o investimento, ou deixar a responsabilidade para o gestor"*. Dando continuidade, o Presidente indagou se esse seria o primeiro ponto da pauta da AGC. O Senhor Paulo respondeu que seriam deliberadas as seguintes matérias (1) Extinção do Comitê de Investimentos nos moldes atualmente previstos no Capítulo XIX do Regulamento do Fundo; (2) Criação de um Comitê de Acompanhamento, que não teria poder deliberativo, mas sim de monitoramento, com sua composição sendo definida nesta assembleia; (3) Aquisição de unidades residênciais do Condomínio Golf Boutique, conhecido como TXAI Resort, localizado em Trancoso, município de Porto Seguro/BA, como parte da estratégia de resolução do impasse que se instalou no empreendimento, e conforme decisão do Comitê de Investimentos em 21/03/19 em ouvir os cotistas nesta tomada de decisão. O Presidente então solicitou que o Sr. Paulo desse seguimento ao detalhamento da apresentação da proposta de aquisição das unidades residenciais do Condomínio Golf Boutique, item 03 da pauta da AGC. O Sr. Paulo então procedeu à apresentação do ativo do fundo em discussão, qual seja, o empreendimento de Trancoso. Informou que as obras estão suspensas desde abril de 2015, muito antes da Graphen Investimentos assumir a gestão. Falou sucintamente sobre a natureza do ativo, assim como as etapas de financiamento ocorridas até o presente momento. Discorreu ainda sobre histórico do empreendimento desde a concepção inicial do projeto, até a derradeira proposta de investimento, a qual será discutida na próxima AGC. O gestor então explicou que, após estudar uma solução para desfazer o imbróglio instaurado e conseguir dar andamento à retomada das obras, uma possível saída encontrada foi a de utilizar o estoque do empreendimento. Nesse sentido, foi realizado um levantamento do que tinha para ser utilizado e foi verificado que haviam 10 (dez) lotes residenciais e 19 (dezenove) unidades hoteleiras no total ainda não negociadas. Continuando, concluíram que a venda das 19 unidades hoteleiras, e a entrada de capital, possibilitaria a finalização das obras da área hoteleira do Resort. Entretanto, a dívida do FII com o fundo BBIF onerou todas as unidades do empreendimento. Com outras palavras, todas as unidades do empreendimento estão hipotecadas, ou seja, estão

dadas em garantia para o FIDC BBIF. Dessa maneira, o gestor concluiu que não adiantaria tomar o dinheiro do caixa do fundo para comprar as unidades hoteleiras do empreendimento sendo que elas estariam onerados. Então "ainda no início de 2017, foram convocados os cotistas do FII para que, juntamente com os cotistas do BBIF FIDC, fundo credor da Terravista Boutique SPE S.A. e detentor da hipoteca que recai sobre todas as unidades do empreendimento denominado 'TXAI TRANCOSO', localizado em Trancoso/BA, de propriedade da SPE, acompanhassem a apresentação da proposta para quitação do crédito detido pelo FIDC, desenhada pela SPE, através de dação em pagamento de imóveis. A operação proposta à época, de forma resumida: incorporar casas nos lotes que são estoques da SPE (10 lotes) e vender parte delas (04 casas) à vista para fazer caixa suficiente para construir a totalidade das casas (10 casas), entregando a parte restante (06 casas), via dação em pagamento, para quitação da dívida e baixa das hipotecas com o BBIF". Dando seguimento, abordou todas etapas que se sucederam a partir desse momento, as dificuldades encontradas pelo gestor, além das adequações realizadas e os gastos dispendidos para dar viabilidade à estratégia desenhada. No meio deste processo, houve o desembolso inesperado de R$ 4,4 milhões para pagamento da taxa de ITBI, exigido pela prefeitura de Belo Horizonte, quando do registro das promessas de compra e venda do empreendimento na cidade, por conseguinte, isso ocasionou um desencaixe de caixa, uma vez que o FII passou a ter uma liquidez menor, fazendo com que o gestor precisasse renegociar os termos da proposta originalmente apresentada. Desso modo, foi acordado com o proprietário da SPE que o fundo imobiliário poderia, se aprovado, adquirir apenas 03 casas. A SPE refez uma proposta para o fundo credor em que, ao em vez de entregar 06 casas, entregaria 04 casas acrescido de R$ 2,5 milhões. A nova proposta foi levada ao Comitê de Investimentos do FIDC BBIF e foi aprovada. O gestor então reforçou que a operação consistiria na aquisição de 03 (três) residências pelo FII a serem construídas no empreendimento, observando uma série de exigências para vincular o recurso exclusivamente para as obras. Em seguida, da venda das 03 residências, a SPE construiria mais 07 (sete) residências, entregando 04 (quatro) para o BBIF. Já os R$ 2,5 mi viriam de compradores que já se mostraram interessados em dois lotes

residenciais. Quanto às 19 (dezenove) unidades hoteleiras citadas anteriormente, estas permanecem até hoje em estoque e deverão ser negociadas no mercado, assim que desoneradas, para fazerem frente ao término da parte hoteleira do empreendimento, juntamente com o saldo de recebíveis restante e os lotes remanescentes. Dando prosseguimento, abriu os slides com os valores da operação, e ressaltou a importância da execução do plano, uma vez que, com a concretização da operação, isso desoneraria todo o empreendimento, e desonerando todo o empreendimento o gestor conseguiria vender/alienar as unidades hoteleiras, e portanto, terminar o resort, e colocá-lo para operar. Além disso, o empreendimento vem perdendo valor com a degradação da estrutura já existente. Nessa perspectiva, ressaltou que *"o sucesso completo da solução projetada para o imbróglio deste ativo, no empreendimento da GESTORA, necessariamente, passa pela baixa irrevogável das hipotecas que recaem sobre o empreendimento, liberando para venda as unidades hoteleiras e ainda 03 lotes, que ainda fazem parte do estoque da SPE, e, assim, finalizando a parte hoteleira também. Infelizmente, o atual cenário do ativo não oferece qualquer apetite por parte dos investidores do segmento imobiliário e o caixa disponível do FII não é suficiente para se concluir o resort e construir as casas simultaneamente"*. O Presidente agradeceu a explanação do gestor, e informou que passaria a deliberar com o Comitê sobre a matéria. O Presidente manifestou-se asseverando que acredita muito no potencial do empreendimento. Além disso, com a transferência dessas casas ao BBIF mais o valor de R$ 2,5 mi, a Manaus Previdência, que também é cotista desse fundo, ganharia dos dois lados com o sucesso da operação, tanto na resolução deste ativo no BR Hotéis quanto no BBIF. O membro Janio também reforçou uma das ideias trazidas pelo gestor de operar alugando quartos dessas unidades hoteleiras (bangalôs), uma vez que a disposição destes viabilizaria isso. O Presidente então submeteu a pauta da assembleia à votação. Quanto à manutenção do Comitê de Investimentos ou a sua extinção e criação de um Comitê de Monitoramento/Acompanhamento o Presidente manifestou num primeiro momento sua orientação de voto no sentido de aprovar a extinção do Comitê de Investimentos do fundo, e de fazer constar em regulamento que, a partir da data da

assembleia, todas as decisões referentes a compra e venda de ativos do fundo deverão ser submetidas à AGC. Ele ainda complementou dizendo que essa decisão engessaria mais o processo de gestão, todavia, devido a todo o histórico problemático desse fundo, essa ação seria fundamental. O membro Caio posicionou-se pela não extinção do Comitê de Investimentos do fundo, visto que isso traria mais burocratização ao processo de tomada de decisões. O membro Janio também votou pela manutenção do Comitê de Investimentos visto que isso impactaria na celeridade da tomada de decisões. Os membros Suani, Fernando, Carolinne acompanharam o voto dos membros Caio e Janio. O Presidente alterou o seu voto, seguindo a decisão da maioria. **Nesse sentido, restou aprovado por unanimidade a manutenção do Comitê de Investimentos do fundo, com caráter deliberativo. Quanto à operação de aquisição das unidades, item 03 da pauta da assembleia, todos os membros votaram pela aprovação da operação**. Dando prosseguimento, passou-se para análise do Relatório Mensal de Investimentos referente ao mês de fevereiro de 2019. Após sua leitura, o Presidente submeteu-o à votação. Não havendo qualquer manifestação dos membros, **restou aprovado por unanimidade o Relatório Mensal de Investimentos referente ao mês de fevereiro de 2019**. Sendo esses os assuntos da pauta deu-se por encerrada a reunião, às 12h30 (doze horas e trinta minutos), da qual, eu, Carolinne Nunes dos Santos, participei e lavrei a presente Ata que assino com os demais conselheiros.

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Flávio Rodrigues de Castro
(Presidente do Comitê de Investimentos)

Caio Cesar Andrade
(Membro)

Carolinne Nunes dos Santos
(Membro e Secretária)

Fernando Krichanã dos Santos
(Membro)

Janio José Paes Guimarães
(Membro)

Suani dos Santos Braga
(Membro)

PREFEITURA DE MANAUS

Convocação nº 06/2019 – COMINV/Manaus Previdência

Manaus, 1 de abril de 2019.

Assunto: Convocatória para 1ª Reunião Extraordinária do Comitê de Investimentos.

Senhores Membros,

Temos o prazer de convidar Vossas Senhorias para participarem da 1ª Reunião Extraordinária do Comitê de Investimentos da Manaus Previdência, que será realizada no dia **05.04.2019**, sexta-feira, na sede da Manaus Previdência, localizada na Av. Constantino Nery, 2480 – Chapada, **às 9 horas.**

Segue abaixo o assunto da pauta:

1. Análise do Cenário Econômico;
2. Alterações na Política de Investimentos para 2019;
3. Proposta de renegociação de dívidas do FIDC Itália;
4. Relatório Mensal de Investimentos – Fevereiro/2019

Respeitosamente,

FLAVIO RODRIGUES DE CASTRO:70423920278

Assinado de forma digital por FLAVIO RODRIGUES DE CASTRO:70423920278
Dados: 2019.04.02 15:38:38 -04'00'

Flávio Rodrigues de Castro
Superintendente de Investimentos

PREFEITURA DE MANAUS

Comitê de Investimentos da Manaus Previdência
COMINV

Registro de Presença da 1ª Reunião Extraordinária
Data: 05.04.2019

Nº	PARTICIPANTES	ASSINATURA
01	Flávio Rodrigues de Castro *(Presidente)*	
02	Caio César Andrade *(Membro)*	
03	Carolinne Nunes dos Santos *(Membro e Secretária)*	
04	Fernando Krichanã dos Santos *(Membro)*	
05	Janio José Paes Guimarães *(Membro)*	
06	Marcelo Magaldi Alves *(Membro)*	
07	Suani dos Santos Braga *(Membro)*	