Av. Constantino Nery nº 2.480 – Chapada
Manaus/AM
CEP 69.050-001 – Tel.: (92) 3186-8000
http://manausprevidencia.manaus.am.gov.br

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA MANAUS PREVIDÊNCIA – COMINV.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 19 de abril de 2017, às 09h, na sala de reunião da Sede da Manaus Previdência, situada na Av. Constantino Nery, 2480 – Chapada, Manaus/AM.
2. **PARTICIPANTES:** Raquel Ale Campos, Edson Palheta Brasil, Flávio de Castro, Janio José Paes Guimarães, Carolinne Nunes dos Santos, e a representante da Brasil Plural gestora do fundo BBIF, Mariana Paim.
3. **PAUTA:** Apresentação institucional da gestora Brasil Plural, bem como dos fundos que vêm sendo geridos por ela.
4. **ASSUNTOS TRATADOS:** A Presidente do Comitê iniciou a reunião apresentando a gestora do fundo Mariana Paim para os membros do Comitê. Esta pediu a palavra e informou que desde que a Brasil Plural assumiu a gestão do fundo BBIF MASTER FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS LP, a sua atuação junto a SPE Cesto Incorporadora S/A tem sido auxiliar a administradora Santander Securities Services a cumprir todas as exigências dos registros de imóveis que existiam, e coordenar com todos os outros credores para que as pendências referentes ao empreendimento Golden Tulip Hotel sejam solucionadas rapidamente, conforme mostra o relatório a respeito do BBIF apresentado por ela. Já o segundo ativo é o Miamê Center, sendo um prédio que está com 70% (setenta por cento) de sua obra concluída. O referido imóvel já teve algumas de suas unidades vendidas, no entanto houve dificuldades com a liberação da licença e do habite-se. Sendo assim, além dele não estar inteiramente concluído, encontra-se atualmente irregular. Complementou dizendo que a equipe responsável pela recuperação desse ativo reuniu-se com a parte devedora, a qual alegou que não tinha dinheiro, e que pediria recuperação judicial, sugerindo inclusive dação em pagamento. Todavia, a gestora disse que a sua intenção não seria aceitar esse tipo de acordo, e que buscaria soluções alternativas. Ainda com a palavra, a Sra. Mariana Paim disse que, apesar do fundo ter investido e esse prédio ter sido quase concluído, a garantia do mesmo seria o imóvel no município de Formosa, em Goiás. Esse empreendimento é uma fazenda com uma área bem extensa, e foi avaliado em 27 milhões de reais em 2015, contudo haverá a necessidade de reavaliação do imóvel, uma vez que a Drachma o avaliou como se este portasse uma estrutura de loteamento, o que divergia da realidade, resultando assim numa precificação elevada para este ativo. Ressalte-se que no relatório de investimento do mês de março de 2017, elaborado pela Superintendente de Investimentos da Manausprev, no item 3.6 há uma breve descrição do atual panorama do referido fundo. Ademais, no mesmo link do sítio da Manaus Previdência, consta anexado o relatório emitido pela gestora Brasil Plural, contendo um resumo da condição de cada ativo que compõe o BBIF, quais sejam, o empreendimento Golden Tulip Hotel, o empreendimento imobiliário denominado Residencial Miami Center, o empreendimento imobiliário intitulado de Reserva Libertad, o empreendimento Pour La Vie Eco Residence, localizado em Taubaté/SP, há também o empreendimento residencial e comercial chamado "Idèale" localizado no mesmo município. Como sexto ativo do fundo tem-se o empreendimento Olympia Park Residence, localizado no Rio de Janeiro, o Condomínio Golf Boutique, que foi planejado para ser um complexo residencial de alto padrão, e por fim, como oitavo ativo tem-se o Vale do Santa Rita, situado em Santa Rita/PB, estruturado para ser um condomínio residencial com 200 casas populares. Segundo a representante, este último ativo foi o único que a gestora não conseguiu se reunir com o devedor, já tentaram contato com ele de todas as maneiras possíveis, e ainda não obtiveram sucesso. Outro tópico relevante constante do relatório

Raquel

do BBIF, foram as fragilidades detectadas pela gestora quando da avaliação do fundo, tais como, a necessidade de atualização dos laudos de avaliação dos imóveis dados em garantia, a fim de identificar o valor real desses ativos. Em seguida, passando aos assuntos que foram discutidos na última assembleia do BBIF, disse que "quando a BR Plural assumiu a gestão, o Santander na mesma assembleia de troca de gestor fez um pedido de aporte de aproximadamente 7 milhões de reais, o qual não foi aprovado". O Santander então pediu auxílio da gestora para que fosse realizada uma reprecificação nesse aporte. A Sra. Mariana informou que a BR Plural retirou algumas despesas que considerava desprezíveis, e conseguiu baixar o aporte para 03 milhões de reais, sendo a maior parte desse valor vinculado a despesas ordinárias do fundo. Comentou que foi elaborado e apresentado um fluxo de caixa na assembleia, e disse que todas as taxas de administração e gestão não foram pagas até hoje, estando todas em aberto. Como eles estavam com problema de caixa, e não conseguiam cobrar os créditos, decidiram com Santander de não pagarem a gestora e a administradora do fundo por enquanto. Na assembleia solicitaram dos cotistas que quem não tivesse aportado até o momento, que fizessem seus aportes. Ademais informou que estão com problemas de prescrição dos créditos, existindo a possibilidade de não poderem mais cobrá-los. Também estão com problemas nos laudos de avaliação, nas buscas pelos títulos e registros dos ativos, alteração de credores nas matrículas dos imóveis, entre outros. Em resumo, disse "ou seja, tem uma série de coisas que precisam ser feitas, e necessitam de caixa, então se ninguém aportar eu não consigo dar prosseguimento ao meu trabalho de recuperação de crédito nesse fundo". Falou que a Manaus Previdência já realizou todos os seus aportes, estando regular quanto a isso. Informou também que há 02 milhões de reais pendentes para serem aportados pelos cotistas, e desses dois milhões existe um cotista que já sinalizou que não vai aportar, e que, em razão disso, sofrerá uma ação de execução do fundo contra ele. Disse ainda que vem fazendo um trabalho de conscientização com os cotistas para que eles entendam a necessidade de cumprir com os aportes. Explicou que a intenção dela é estar preparada no sentindo de ter um caixa para lidar com qualquer embaraço referente aos ativos. Além disso, os órgãos de fiscalização ao detectarem qualquer irregularidade questionariam qual está sendo a atuação da gestora para saná-la, e seria inviável responder-lhes que não tinha tomado medidas porque não tinha dinheiro e os cotistas não querem aportar. Nesse sentido reforçou que os aportes nesse momento são extremamente necessários, para pretender à recuperação do fundo, e tornou a repetir que entende o medo dos cotistas, já que é um fundo ilíquido, e que acabou de ser reprecificado, todavia, nessa circunstância, o não aporte seria mais prejudicial ao processo recuperação. Permanecendo com a palavra, disse que passaria a tratar da precificação que o Santander realizou. Comentou então que todos os ativos supracitados têm hipoteca como garantia, desta feita, como há hipoteca não tem como utilizar o valor do imóvel no valor título, pois a titularidade do mesmo ainda não é do credor. Informou que toda equipe de precificação do Santander foi trocada, e que os laudos ainda estão desatualizados e não estão na metodologia correta. Então o Santander entendeu que nesse fundo cada ativo valia zero, principalmente porque a qualquer momento iniciaraim as ações de execução judicial. Ao manifestar sua opinião sobre o caso, falou que o Santander deveria ter feito isso antes, uma vez que esses ativos estão inadimplentes desde 2014, além de ter precificado a zero no momento em que o prazo para o aporte ainda estava aberto, e deter feito isso sem comunicar os cotistas nem mesmo a gestora. Continuando, disse aos membros que outra situação que ocorreu foi a troca do contrato de prestação de serviços de auditoria do fundo pelo administrador. O novo auditor, ao analisar a situação do BBIF, questionou muito o Santander quanto à reprecificação

raquel

do mesmo, sendo este mais um fator que contribuiu para que a nova precificação ocorresse. Complementou dizendo que a gestora segue acompanhando e auxiliando o Santander nesse trabalho de diagnóstico para apurar aquilo que tem possibilidade de ser recuperado. Ademais com o dinheiro dos novos aportes o fundo poderá ajuizar ações de execução, e buscar meios de reaver todos os créditos seja executando os ativos, seja através de ação de responsabilidade, seja nas renegociações. O membro Jânio então questionou se há uma expectativa conservadora de recuperação, e, se sim, qual seria. A representante explicou que não podia pra prever ainda, e que isso só poderá ser avaliado quando ela analisar todos os laudos de avaliação, e realmente verificar quanto vale cada um desses empreendimentos, para que, mesmo que seja necessário executar a hipoteca, ela tenha ciência daquilo que está sendo executado. Respondeu também que a sua ideia é fazer uma pesquisa dos bens desses fiadores, para que ela consiga ter a percepção se está entrando numa execução vazia ou se conseguirá de fato recuperar alguma coisa. Em seguida, comentou sobre a situação dos BVA's I e II, dos quais a Manausprev também é cotista, explicando que os mesmos ficaram pra 2018. Além disso falou que no BVA I ou II, não estava se recordando agora, a BR Plural tinha feito um pedido de restituição da massa falida, estando o valor correspondente, aproximadamente 5 milhões de reais, na iminência de ser pago. A Presidente, Raquel Campos, então comentou que desses BVA's a Autarquia tem conseguido recuperar quase todo o montante investido, ainda que nominalmente. A Sra. Mariana Paim então confirmou dizendo que a gestora realmente tem conseguido recuperar boa parte. Ao concluir, agradeceu a oportunidade de apresentar a situação do BBIF, e colocou-se à disposição de todo o Comitê para o esclarecimento de quaisquer dúvidas ou questionamentos que venham a surgir. Por fim, a Presidente agradeceu as explicações trazidas pela gestora, e solicitou que qualquer mudança que ocorresse no fundo a Manaus Previdência fosse imediatamente notificada. Tendo sido esses os assuntos constantes da pauta deu-se por encerrada a reunião, às 10h30 (dez horas e trinta minutos), da qual, eu, Carolinne Nunes dos Santos, participei e lavrei a presente Ata que assino com os demais conselheiros. Para fins de registro, informo que o membro Ana Silvia dos Santos Domingues encontra-se de férias, e o membro Flávio de Castro de licença paternidade.

PARTICIPANTES

Raquel Ale Campos ***(Presidente do Comitê de Investimentos)*** .....
Edson Palheta Brasil ***(Membro)*** .....
Janio José Paes Guimarães ***(Membro)*** .....
Carolinne Nunes dos Santos ***(Secretária)*** .....