

Ata da Reunião Extraordinária do Comitê de Investimentos do Instituto de Previdência do Município de São Bernardo do Campo SBCPREV 20/02/2017.

1 Aos vinte dias do mês de fevereiro de dois mil e dezessete, às quinze horas e
2 quinze minutos, na sala de reuniões do SBCPREV, sita à Avenida Senador
3 Vergueiro, 1751, do qual participaram seus membros: Marcos Galante Vial,
4 Diretor Superintendente, Antonio Gilmar Giral dini – Diretor Administrativo
5 Financeiro, Ricardo Abdulmacih – Fiscal I – SF2, Tatiana Moncayo Martins
6 Rebucci – Chefe da Seção de Orçamento e Apropriação – SOPP-301 e Flávio
7 Bandini Júnior, com os seguintes representantes da REAG Investimentos: João
8 Carlos Mansur e Lucas Reis, com a finalidade específica de fazerem uma
9 explanação detalhada dos Investimentos realizados através do FII Fundo de
10 Investimentos Imobiliário DOMO Corporate, CNPJ 17.374.696/0001-19, cuja
11 participação do SBCPREV é de aproximadamente 5,71% do Patrimônio do
12 Fundo.

13 Depois das apresentações dos participantes foi dada a palavra ao Sr. João Carlos
14 Mansur, diretor da Reag Investimentos, que fez uma explanação da atual
15 situação do Fundo e da Gestão do imóvel hoje sob gestão da Reag. Informou
16 que recebeu a gestão do Fundo com ocupação de aproximadamente 3% da área
17 locável e hoje se encontra com 9,62% e com propostas firmes de chegar
18 rapidamente a 13,78% locados. Salientou que a PDG (Construtora e
19 Incorporadora), garantidora dos rendimentos garantidos de 3 (três anos),
20 deixou de pagar esse compromisso desde junho/2016, além de não pagar
21 condomínio e IPTU. Sobre esta situação a Reag juntamente com a CEFederal,
22 administradora do Fundo, já ajuizaram ação de cobrança e regularização dessas
23 pendências. Disse ainda que o custo mensal hoje é de aproximadamente R\$
24 500.000,00 e que obtém aproximadamente R\$ 70.000,00 de receita. O saldo em
25 caixa é de aproximadamente R\$ 2 milhões e esta situação se deu em razão da
26 suspensão da distribuição dos rendimentos garantidos, do momento em que a
27 Reag assumiu a gestão do Fundo. Demonstrou preocupação com a situação de
28 caixa, informando que poderá haver necessidade de aporte por parte dos
29 cotistas e que estão estudando a melhor forma de fazê-lo, podendo, inclusive
30 ser através de lançamento de novas cotas. Questionado pela Tatiana, informou
31 que o ponto de equilíbrio é de 40% de áreas locadas. Questionado sobre o
32 porquê da desvalorização tão grande das cotas, informou que se dá em razão da
33 não distribuição dos rendimentos obrigatórios, onde grande parte de
34 investidores minoritários (pessoa física), acaba colocando a venda suas cotas
35 fazendo com que as mesmas se depreciem. Sobre o investimento e sua
36 viabilidade acrescentou que a Reag através de seu Síndico, Sr. Lucas Reis, vem
37 fazendo investimentos e gestão profissional do Condomínio, reduzindo custos,
38 aumentando receitas, racionalizando equipamentos, etc., de forma a que se
39 torne cada vez mais um Edifício “triple A”, permitindo dessa forma que sua
40 atratividade se mantenha e com isso se consiga rapidamente a locação das
41 áreas disponíveis. Ainda sobre o Investimento, foi questionado pelo Sr. Flávio
42 Bandini se de fato ainda se pode considerar como bom investimento. Os
43 representantes da Reag foram unânimes em salientar que se trata de excelente

44 investimentos, quando se considera o valor patrimonial (hoje na casa de R\$
45 6.000,00 o mts2 aproximadamente) e com perspectivas de valorização no longo
46 prazo, já que se trata do melhor edifício de lajes corporativas no grande ABC. O
47 edifício é composto de 30.600 mts2, que representa um valor patrimonial de
48 aproximadamente R\$ 183.600.000,00, que dá uma valor de R\$ 1.049,00 de valor
49 patrimonial por cota, acima portanto do valor de R\$ 1.000,00 pagos pelo
50 SBCPREV, quando do lançamento do Fundo.

51 Concluíram a apresentação se colocando à disposição para que os
52 representantes do SBCPREV façam uma visita ao imóvel e também uma visita à
53 sede a Reag e se colocam a disposição para esclarecimentos sempre que for
54 solicitado e que farão gestão para que tanto a CEF como a Reag, mantenham-se
55 mais próximos dos RPPS, trazendo transparência na gestão do Fundo.

56 Durante a apresentação houve interferências para sanar dúvidas por parte dos
57 membros deste comitê, que restaram claramente respondidas pelos
58 representantes da Reag Investimentos.

59

60 **Encerramento:**

61 A reunião foi dada por encerrada as dezesseis e trinta minutos com a proposta
62 de que a próxima reunião do Comitê de Investimentos será comunicada com
63 antecedência para que todos possam participar.

64

65 São Bernardo do Campo, 20 de fevereiro de 2017.

66

67

68

69 Marcos Galante Vial

70

71

72 Antonio Gilmar Giral dini

73

74

75 Tatiana Moncayo Martins Rebucci

76

77

78 Ricardo Abdulmacih

79

80

81 Flávio Bandini Júnior

82