

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Ata de Reunião Ordinária nº 05

Em 17/05/2019, na sala de reunião do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Barueri, deu-se início a 05ª Reunião Ordinária do Comitê de Investimentos do Ipresb, composto por:

Membros:

Eliezer Antonio da Silva – presente
Francisco A. A. Gonçalves Jr. - presente
Robson Eduardo de Oliv. Salles - presente
Sandra Ap. Carrara de Oliveira - presente
Weber Seragini - presente

Convidada:

Midori M. Kitamura

Pauta da Reunião:

- 1) Inscrição e Participação no 52º Congresso Nacional - ABIPEM;
- 2) Assembleias;
- 3) Análise de Fundos de Investimentos - Jurídico;
- 4) Investidor Qualificado – IPRESB;
- 5) Análise de Cenário e de Investimentos ref. 1º Quadrimestre;
- 6) Recurso de Cessão de Direito – Venda da Folha de Pagamento;
- 7) Estudo Asset Liability Management (ALM).

O Presidente agradece a presença de todos nesta convocação ordinária, e já inicia os trabalhos.

1 - A Associação Brasileira de Instituições de Previdência (ABIPEM) promoverá entre os próximos dias 26 e 28 de junho o 52º Congresso Nacional, na cidade de Foz do Iguaçu, no Estado do Paraná. O evento é voltado aos gestores de Regime Próprios de Previdência Social (RPPS), servidores municipais, conselheiros de RPPS e demais interessados, com objetivo de sensibilizar e capacitar para uma gestão de qualidade e sustentabilidade. Este relator que hoje responde conjuntamente pelas áreas de Finanças e Investimentos expressa aqui seu desejo em participar do certame, contudo em razão da Resolução nº 38/2018 que limita a participação em eventos fora do Estado a 2(dois) por servidor, fica sobrestada a solicitação face estar em sua programação uma capacitação da área contábil. Conforme e-mail da programação enviada em 03/05, a sra. Sandra Carrara manifestou o interesse em vivenciar esta capacitação.

2 - Estivemos no Rio de Janeiro em 08 de maio na BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., administrador do Ático Florestal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia CNPJ/MF nº 12.312.767/0001-35 para participação em Assembleia Geral de Cotistas onde a pauta fora:

Deliberar pela substituição do Administrador, custodiante(s), distribuidor e escriturador do Fundo para a Terra Investimentos DTVM Ltda., considerando a proposta anteriormente apresentada;

2. Deliberar pela alteração da taxa de Administração, considerando proposta apresentada pela Terra;

3. Ratificar a composição dos membros do comitê de investimentos, conforme indicações do Gestor e do Fundo Investido;

4. Prestação de esclarecimentos sobre as demonstrações financeiras e sobre as cotas do Fundo;

5. Apresentação das despesas adiantadas pelo BNY Mellon para o Fundo;

6. Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, contemplando as alterações conforme aprovadas na Assembleia.

No tocante a voto, por maioria dos votos foi eleita a Terra Investimentos DTVM Ltda. para Administrador do FI, a taxa de administração foi mantida, a composição dos membros do Comitê será tratada posteriormente.

Em destaque ficou a apresentação das demonstrações financeiras do FI, pela Deloitte Touche Tohmatsu, instituição de auditoria e consultoria destacada no mercado, contratada pela BNY Mellon para efetuar o novo "valuation", sendo que esta reavaliação apontou que o ativo estava e vinha carregando um sobre preço na ordem de aproximadamente 40% (quarenta por cento), já refletidos nos extratos de aplicações financeiras em março/2019, a justificativa se deu principalmente baseado no valor do hectare da terra. O novo Gestor e Administrador irão solicitar novo laudo de avaliação.

Aqui lembramos que em AGC do dia 26/03/2019 a Assembleia os cotistas deliberaram pela substituição do atual gestor, Ático Administração de Recursos Ltda. ("Ático") pela Queluz Gestão de Recursos Financeiros Ltda., porém tal deliberação foi feita com efeito suspensivo, visto que somente poderá ser formalizada caso a Comissão de Valores Mobiliários – CVM autorize a referida substituição.

Em cumprimento à deliberação da Assembleia, o BNY Mellon e Queluz formularam, individualmente, consulta à CVM a respeito da possibilidade de tal substituição.

Em resposta às consultas, a área técnica da CVM esclareceu que não vê óbices à substituição da Gestão feita pela Ático para a QUELUZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda., desde que a Queluz prossiga com processo de desinvestimento do Fundo, com vistas à sua liquidação, da mesma forma foi entendida a possibilidade de mudança de Administrador, como se deu na última AGC.

Outra ainda em abril, sendo marcada para o dia 16, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII, CNPJ o nº 13.842.683/0001-76, dando sequência ao intento dos Gestores, que estiveram nesta casa em 01/04, sr. Ismail e sr. Ricardo da Infra Asset Management.

Em tempo a AGC acima foi suspensa pelo Administrador para melhor estudo sobre o “conflito de Interesse” manifesto nos votos eletrônicos, para melhor esclarecimento, em excerto de texto Histórico da Operação CRI mT100, observamos que os membros do CI *“destacaram a necessidade de convocação de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo para ratificar tal decisão em decorrência do eventual conflito de interesses, uma vez que o Gestor também exerce a função de gestão no Infra Setorial FIP Multiestratégia, controlador da CONASA Infraestrutura S.A., a qual detém 40% da Via Brasil MT 100 e, em decorrência da gestão em comum, membros do presente comitê figuram como membro do Conselho de Administração da Via Brasil MT 100. Além do eventual conflito de interesses sobre o Gestor, destacaram ainda que a Securitizadora pertence ao mesmo grupo econômico, apesar de não estar prevista qualquer remuneração pela atividade, exceto aquelas para cobertura dos custos e manutenção da própria emissão, dada a remuneração existente do Fundo do Gestor. Por fim, destacam que a emissão poderá ter a Planner, administradora do Fundo, como agente fiduciário.”*

Desta forma entendemos que há o conflito de interesse e no que depender da decisão deste Comitê de Investimentos não aprovamos o referido investimento, conforme já expressado em voto eletrônico.

3 - Frente a duas tentativas frustradas de contratação de Consultoria em Investimentos para auxílio na análise dos Fundos de Investimentos ora referida na Ata de Reunião Extraordinária nº 03 de 12/11/2018, dos aqui chamados de “Fundos de Ativos Estressados” e dado perfil deste Comitê de Investimentos e pautados pela nossa Política de Investimentos vigente, iremos encaminhar os respectivos processos de investimentos: Incentivo FIDC Multisetorial II, TMJ – Ima-b FI RF, Infrasetorial FIP, W7 FIP, TRX FIDC Corporativo I, GGR Prime I FIDC, FII Infra Real State, Ático Florestal FIP, FII BR Hotéis e Infra Setorial FIP, para análise jurídica e que se inclua no escopo de seu exercício a verificação da possibilidade quanto a saída destes. Para uma breve observação segue síntese dos dados:

Nome do FI quando da primeira aplicação	Data	Aplicação Total	Saldo (abril/2019)	Rendimento (%) todo período
94 - LMX IMA-B FI RF	09/2012	R\$ 10.000.000,00	R\$ 12.250.942,10	22,51%
62 - Incentivo FIDC Multisetorial II * FIDC	09/2013	R\$ 11.000.000,00	R\$ 6.515.266,81	-40,77%
88 - W7BZ FIP	09/2013	R\$ 12.000.000,00	R\$ 15.578.098,59	29,82%
63 - Ático Florestal FIP	09/2013	R\$ 12.000.000,00	R\$ 7.172.200,51	-40,23%
105 - Golden Tulip Belo Horizonte - FII	09/2013	R\$ 19.999.980,00	R\$ 16.397.381,89	-18,01%
106 - FIDC GBX Prime I	03/2015	R\$ 35.000.000,00	R\$ 33.212.305,12	-5,11%
80 - FII Infra Real Estate	05/2015	R\$ 21.000.000,00	R\$ 20.381.658,53	-1,77%
93 - TRX FIDC Senior	06/2016	R\$ 10.000.000,00	R\$ 337.959,43	-3,89%
121 - Infra Saneamento FIP	01/2017	R\$ 16.000.000,00	R\$ 15.353.477,33	-4,04%

4 - O Ipresb até 02 de maio gozava do status de Investidor Qualificado perante MF e instituições financeiras do mercado conforme previsto na Portaria MF nº577/2017, que esclarece que para ser considerado investidor qualificado, o RPPS deve atender cumulativamente aos seguintes requisitos:1) CRP válido;2) comprovar o regular funcionamento do Comitê de Investimentos;3) possuir R\$ 10 milhões em recursos financeiros; e 4) ter aderido ao Pró-Gestão RPPS. A partir de 2/5/2019, data em que se completa um ano do ato de credenciamento das primeiras entidades certificadoras, passou a ser exigida a efetiva obtenção da certificação institucional pelo RPPS. Nós estamos no processo de certificação sendo que a auditoria pela organização Totum certificadora, ocorreu em 02/05, ontem recebemos um e-mail do sr. Lucas do Controle interno onde asseverou que "Acerca do lapso de tempo desde a data da auditoria (02/05/2019) e a da certificação (possivelmente, 17/05/2019), elucidou-se que ocorreu por etapas internas do Instituto Totum, como finalização da auditoria, registro da auditoria no sistema da certificadora e deliberações internas da Totum". Portanto depreende-se que superada esta etapa burocrática o IPRESB voltará ao selo de Investidor Qualificado.

No entanto é importante registrar que segundo a Portaria referida, se for constatada a ocorrência de aplicação em fundo destinado a investidor qualificado por RPPS que não atenda aos respectivos requisitos, serão aplicadas as sanções previstas nas normas gerais dos RPPS, sendo a CVM comunicada para adotar as providências a seu cargo relativas à comprovação do não cumprimento pelos administradores e gestores dos fundos de investimento do dever diligência de garantir a adequação do produto ao perfil do investidor, daí também a razão deste informativo.

Temos diversos Fundos de Investimentos conforme abaixo:

Fundos exclusivos a investidores qualificados			
Fundo	CNPJ	Administrador	Gestor
44 - ITAU FII KII REAL	14.423.780/0001-97	Intrag DTVM	Kinea Investimentos
62 - INCENTIVO FIDC MULTISSETORIAL II	13.344.834/0001-66	RJI Corretora	RJI Gestão
63 - ATICO FLORESTAL FIP	12.312.767/0001-35	BNY Mellon	Ático
66 - FIP CAIXA CYRELA	16.676.620/0001-85	Caixa Econômica	Caixa Econômica
67 - BTG PACTUAL INFRAESTRUTURA II FIC FIP	14.584.094/0001-06	Santander Securities	BTG Pactual
80 - FII INFRA REAL ESTATE FII	18.369.510/0001-04	Planner	Infra Asset
88 - W7 FIP	15.711.367/0001-90	Planner	A5 Gestão
93 - TRX FIDC SENIOR	23.431.871/0001-65	Gradual	TRX
94 - TMJ IMA-B FI RF	13.594.673/0001-69	RJI Corretora	Elleven
105 - FII BR HOTEIS	15.461.076/0001-91	Elite CCVM	Graphen
121- INFRA SETORIAL FIP MULTIESTRATEGIA	14.721.044/0001-15	RJI Corretora	Infra Asset
136 - KINEA PRIVATE EQUITY IV FEEDER INSTITUCIONAL I FIP MULTIESTRATEGIA	27.782.774/0001-78	Lions Trust	Kinea Private

5 - O comunicado do Copom no começo deste mês apresentou algumas alterações, mas sem impactar de maneira significativa o cenário prospectivo: as alterações foram basicamente para atualizar o comunicado em relação aos dados recentes de atividade e inflação.

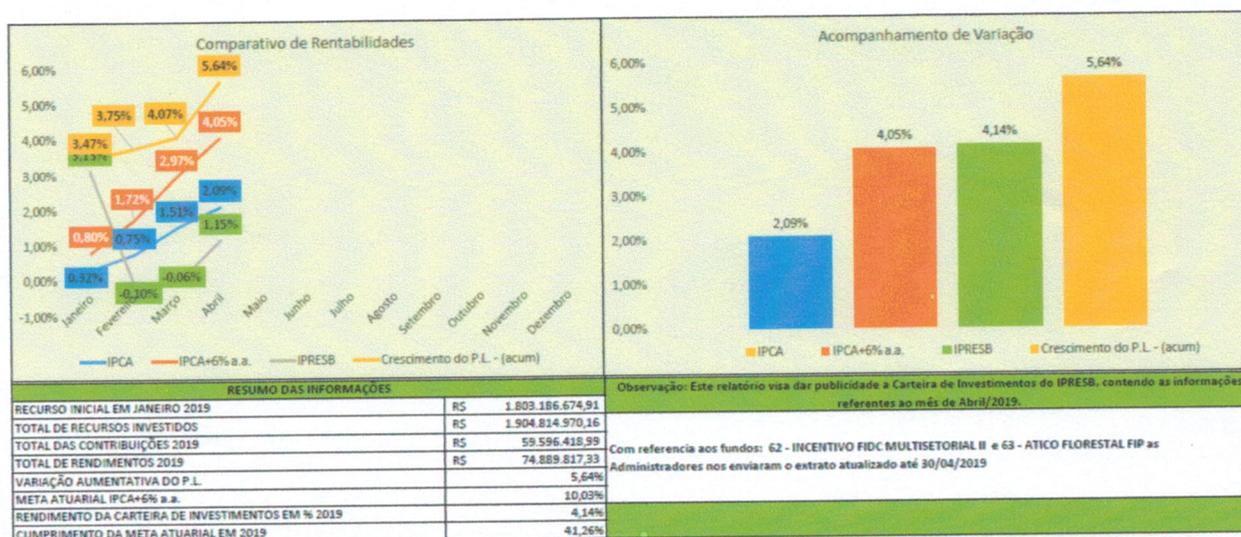
Primeiramente, os diretores do BCB reconheceram a fraqueza da atividade no primeiro trimestre desse ano ao sugerir que o arrefecimento da atividade na margem teve continuidade no início de 2019. Na visão do Comitê, essa atividade mais fraca inclusive aumentou o risco de inflação mais baixa associado à ociosidade dos fatores de produção.

No entanto, a fraqueza da atividade não foi capaz de alterar significativamente ainda o cenário prospectivo. O Comitê segue acreditando em recuperação gradual da economia e os riscos de inflação se mantiveram simétricos. Além disso, o Comitê demonstra bastante cautela em mudar o cenário de atividade para frente, a depender das reformas propostas.

Dentre outros, o Comitê sinaliza que possíveis mudanças na taxa de juros devem acontecer apenas após a agenda dessas reformas estar mais bem encaminhada. Dessa maneira, a avaliação sobre o estado da economia não deve ser mesmo concluída no curto prazo e a manutenção dos conceitos de cautela, serenidade e perseverança, por sua vez, desautorizam apostas em alterações na taxa de juros no curto prazo.

Diante do exposto e frente a elaboração de nosso estudo Asset Liability Management (ALM) entende-se como prudente a este Comitê aguardar a entrega desta análise para melhor orientação quanto ao plano de ação de gestão dos recursos financeiros do IPRESB.

Não obstante a análise mensal de acompanhamento, neste 1º quadrimestre e em destaque para o mês de abril que demonstra ligeira recuperação, quando evidenciamos que por hora superamos nossa meta atuarial, conforme quadro abaixo.



RESUMO DAS INFORMAÇÕES		Observação: Este relatório visa dar publicidade a Carteira de Investimentos do IPRESB, contendo as informações referentes ao mês de Abril/2019.
RECURSO INICIAL EM JANEIRO 2019	R\$ 1.803.186.674,91	Com referência aos fundos: 62 - INCENTIVO FIDC MULTISSETORIAL II e 63 - ATICO FLORESTAL FIP as Administradores nos enviaram o extrato atualizado até 30/04/2019
TOTAL DE RECURSOS INVESTIDOS	R\$ 1.904.814.970,16	
TOTAL DAS CONTRIBUIÇÕES 2019	R\$ 59.596.418,99	
TOTAL DE RENDIMENTOS 2019	R\$ 74.889.817,33	
VARIACÃO AUMENTATIVA DO P.L.	5,64%	
META ATUARIAL IPCA+6% a.a.	10,03%	
RENDIMENTO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS EM % 2019	4,14%	
CUMPRIMENTO DA META ATUARIAL EM 2019	41,26%	

Em tempo, informo que recebemos o extrato de aplicação financeira faltante, FI INCENTIVO MULTISSETORIAL II – FIDC, já contemplado no quadro acima.

6 - Informo que em 03 de maio do corrente ano recebemos R\$ 1.350.000, referente a credito por 5 (cinco) anos de Cessão de Direito de Operação de Folha de Pagamento, do banco Itaú S/A.. Esse recurso fora aplicado juntamente em fundo de investimento que operamos a Taxa de Administração do IPRESB.

7 – Como registrado em ata passada, encaminhamos a Presidência desta casa nossa solicitação para a contratação do estudo Asset Liability Management (ALM), o qual autorizou. O processo encontra-se em fase de confecção contratual.

Sem mais temas no momento, esta reunião deu-se por encerrada.

Membros:

Eliezer Antonio da Silva 

Francisco A. A. Gonçalves Jr. 

Sandra Ap. Carrara de Oliveira 

Robson Eduardo de Oliveira Salles 

Weber Seragini 

Convidada:

Midori M. Kitamura 

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – FII
C.N.P.J. 18.369.510/0001-04**

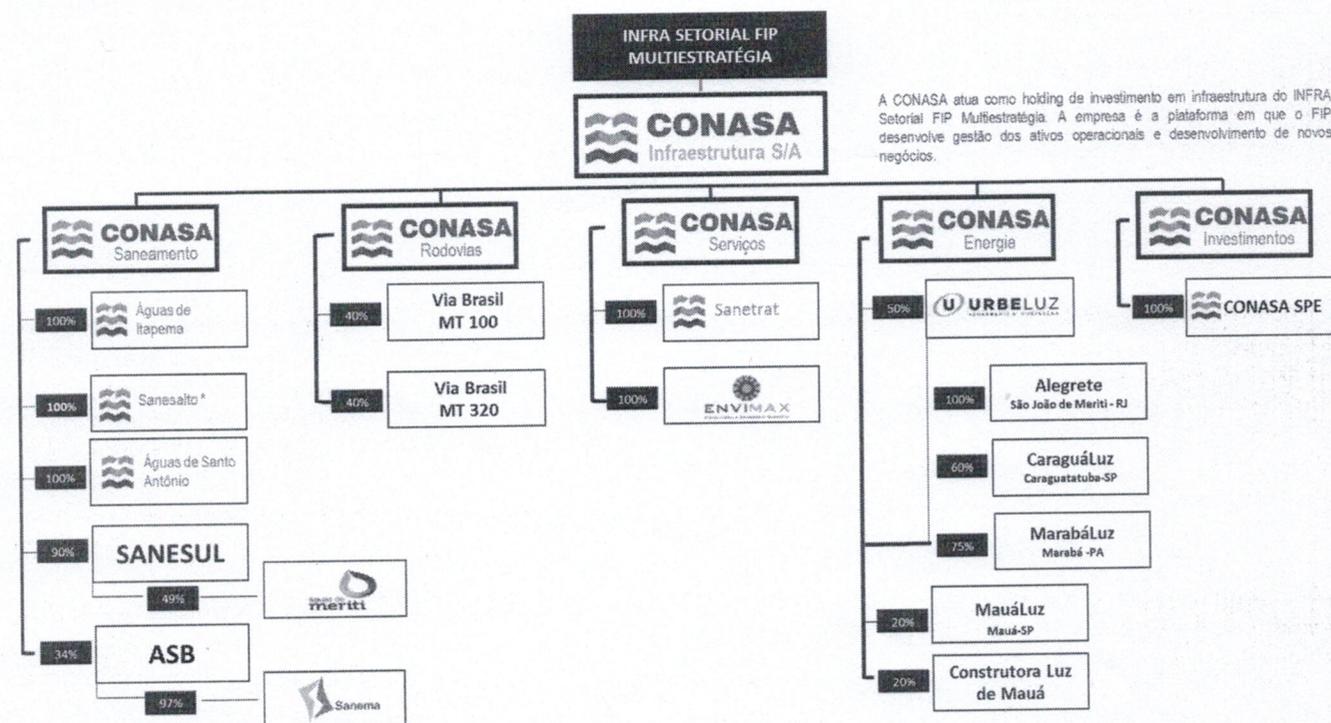
HISTÓRICO DA OPERAÇÃO CRI MT100

Prezados cotistas,

A INFRA Asset Management Ltda. (“INFRA”), na qualidade de Gestora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – FII (“FII Real Estate”), vem pelo presente documento apresentar suas considerações com o objetivo de dirimir dúvidas sobre o Conflito de Interesses na oportunidade de investimento aprovada pelo Comitê de Investimento do FII Real Estate e posteriormente apreciado em Assembleia Geral Extraordinária de 16/04/2019, encerrada em 30/04/2019.

Antes de falarmos propriamente sobre o Conflito de Interesses, oportuno se faz comentarmos a origem do Conflito.

A INFRA é também Gestora do INFRA SETORIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA (“FIP Setorial”), onde a CONASA INFRAESTRUTURA S/A. (“CONASA”) é a principal empresa investida e esta investe em diversas outras empresas conforme quadro demonstrado a seguir:



Em 28/02/2018, o Consórcio Via Brasil, com participação de 40% da CONASA, arrematou em leilão realizado na B3 em São Paulo, a concessão para conservação, recuperação e manutenção rodoviária de dois lotes de estradas estaduais no Mato Grosso, envolvendo os trechos 111,9 km da rodovia MT-100 (Lote1) e de 188,2 km da rodovia MT-320/MT-208 (Lote 2).

Em 24/09/2018, o Lote 1 foi oficialmente transferido para a VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A. ("MT-100")

Dentre as obras sob a responsabilidade da MT-100 estão a construção de:

- Duas Praças de Pedágio
- Uma Base Operacional, incluindo Serviço de Apoio ao Usuário-SAI;
- Centro de Controle de Operações – CCO
- Um Posto de Pesagem
- Um Posto de Fiscalização

A MT-100 realizou processo concorrencial com o objetivo de contratar empresa que oferecesse as melhores condições para a construção dos imóveis acima citados. Venceu o certame, construtora que propôs fazer a construção dos imóveis e receber em 48 meses, após um período de 9 meses de carência, na modalidade de locação atípica.

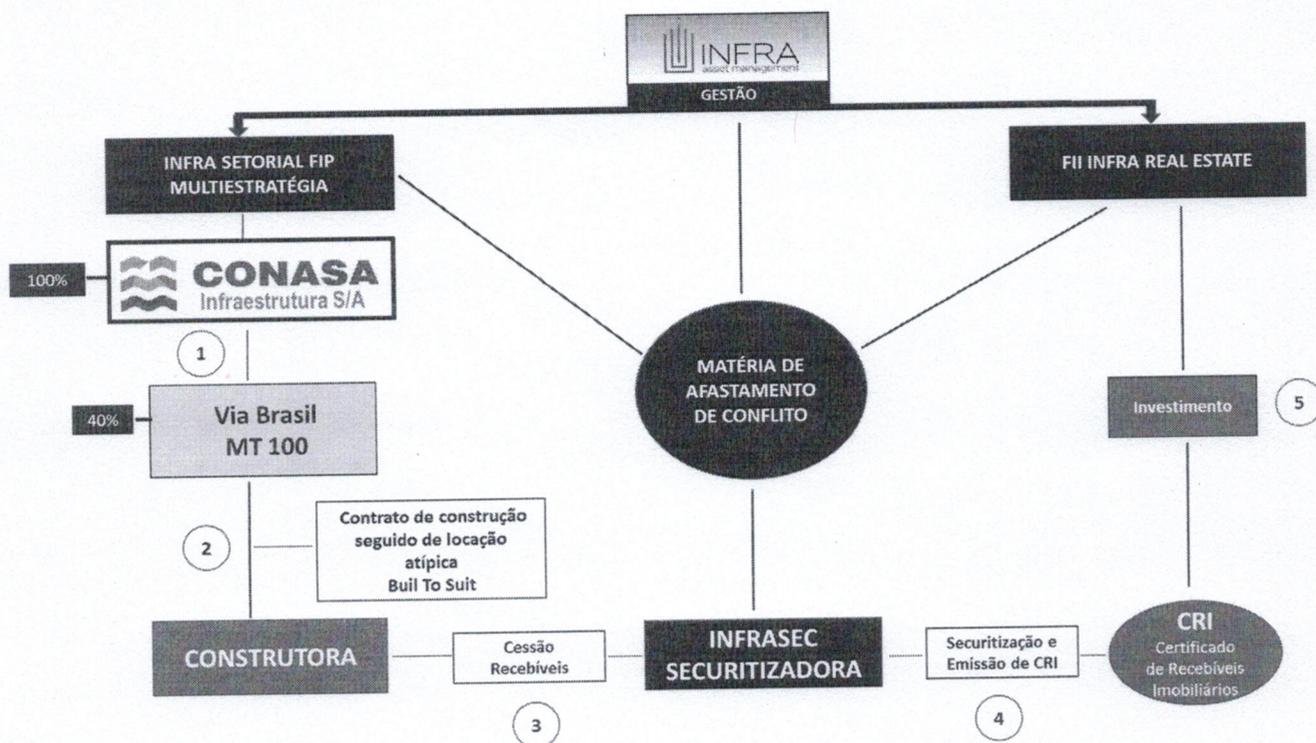
Conhecedor desta oportunidade por ser Gestora do FIP Setorial, e por esta razão receber informações periódicas do citado investimento, a INFRA, com a anuência da MT-100 e da própria CONASA, contatou a INFRASEC SECURITIZADORA S.A. ("INFRASEC"), empresa do Grupo, para que esta apresentasse proposta para securitizar os recebíveis do contrato de locação atípica através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários-CRIs. Assim, a INFRASEC após analisar as informações pertinentes, incluindo de natureza financeira e econômica, apresentou proposta que representava um retorno equivalente da variação do IPCA acrescida de uma taxa 13,0% a.a., aos titulares do CRI, considerando o prazo total de 57 meses (9 meses de carência + 48 meses de amortização de principal e juros), base abril/2019

Com base nisso, a INFRA, na qualidade de gestora do FII Real Estate, entendeu que a rentabilidade dos CRIs, em conjunto com os aspectos e riscos da operação, estavam, como estão, alinhados com a política de investimento do FII Real Estate. Dito isso, a oportunidade de investimento foi apreciada pelo Comitê de Investimento do FII Real Estate. Frise-se que as funções da INFRASEC serão exercidas sem remuneração, de forma que a proposta contempla apenas reembolsos de custos e despesas, o que dirime riscos de conflitos adicionais, tendo a estrutura proposta a presença de agente fiduciário, o qual representará os interesses dos credores.

Em 22/03/2019 o Comitê de Investimento ("CI") do FII Real Estate reuniu-se e aprovou o investimento de até R\$ 14 milhões na aquisição dos CRIs de emissão da INFRASEC utilizando fração dos recursos líquidos que, à época eram de R\$ 15 milhões, ressalvado, todavia, a necessidade de que o assunto fosse objeto de assembleia geral de quotistas, a fim de que estes, expressamente, deliberassem sobre o afastamento do conflito de interesses existente.

Nesta reunião do CI os membros "destacaram a necessidade de convocação de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo para ratificar tal decisão em decorrência do eventual conflito de interesses, uma vez que o Gestor também exerce a função de gestão no Infra Setorial FIP Multiestratégia, controlador da CONASA Infraestrutura S.A., a qual detém 40% da Via Brasil MT 100 e, em decorrência da gestão em comum, membros do presente comitê figuram como membro do Conselho de Administração da Via Brasil MT 100. Além do eventual conflito de interesses sobre o Gestor, destacaram ainda que a Securitizadora pertence ao mesmo grupo econômico, apesar de não estar prevista qualquer remuneração pela atividade, exceto aquelas para cobertura dos custos e manutenção da própria emissão, dada a remuneração existente do Fundo do Gestor. Por fim, destacam que a emissão poderá ter a Planner, administradora do Fundo, como agente fiduciário".

O quadro a seguir ilustra a relação entre as partes de forma objetiva, evidenciando o conflito de interesses, tendo a INFRA a função de gestora dos dois fundos e a INFRASEC a função de securitizadora dos recebíveis, reforça-se, conforme destacado na Reunião do Comitê de Investimento do FII Real Estate realizada em 22/03/2019 e disponibilizado aos cotistas como material de apoio à AGC de 16/04/2019.



• O CONFLITO

A legislação define situações de conflito de interesses de acordo com a Lei 8.668, de 25/06/1993, conforme alterada, em seu artigo 12, VII e pela Instrução CVM 472, de 31/10/2008, conforme alterada, em seu artigo 34.

O conflito de interesses surge quando a INFRA atua na gestão dos dois fundos envolvidos na oportunidade (FIP Setorial e FII Real Estate) de negócio e quando a Securitizadora pertence ao mesmo grupo econômico.

Importante destacar que a atuação da INFRA no FII Real Estate, neste caso, é direta, ou seja, cabe a ela a decisão de fazer ou não o negócio. No caso do FIP Setorial, a INFRA não tem atuação direta nas decisões da Via Brasil MT-100, uma vez que a participação da CONASA é de 40%.

Em cumprimento à legislação, situação de conflito de interesses deve ser levada ao conhecimento de Assembleia Geral de Cotistas, conforme artigo 34 da Instrução CVM 472 (extrato a seguir).



CVM Comissão de Valores Mobiliários

Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

• A APROVAÇÃO OU AFASTAMENTO DO CONFLITO

Em função da complexidade do tema, a INFRA identificou junto aos cotistas a necessidade de maiores esclarecimentos a respeito da operação, incluindo sobre os aspectos a serem deliberados para fins de afastamento do conflito, e da manutenção da responsabilidade da INFRA no âmbito do investimento a ser realizado.

Para maiores detalhes, recomendamos a leitura da opinião do BARCELLOS TUCUNDUVA ADVOGADOS, em especial dos itens 1.3, 1.4 e 1.7, encaminhado aos cotistas em 25/04/2019, a pedido da administradora do FII REAL ESTATE (ANEXO).

Objetivando apresentar aos cotistas subsídios técnicos à tomada de decisão, a INFRA encaminhou em 25/04/2019 "Mensagem do Gestor" onde relata todos os aspectos do investimento, incluindo comparativo com financeiro com o Título Público.

• NOVA ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS

Tendo os cotistas reconhecido o conflito de interesses desta oportunidade de investimento, conforme AGC de 16/04/2019, encerrada em 30/04/2019, apontado pela própria INFRA e pelo Comitê de Investimento, entende-se que é necessária a realização de uma nova AGC para esclarecer eventuais pontos e, caso assim seja a decisão dos quotistas, afastem o respectivo conflito. Em tempo, em nossa visão na hipótese de afastamento, os quotistas deliberarão a quem caberá a decisão do investimento, sobretudo sob o ponto de vista das responsabilidades.

Para melhor avaliação e tomada de decisão dos quotistas, a INFRA entende que há mitigadores na estrutura proposta, a saber:

1. Conflito pela INFRA ser gestora dos dois fundos:
 - a. Conforme relatado anteriormente, a INFRA somente tem capacidade de decisão no caso do FII Real Estate, na função de gestora dos ativos mobiliários;
 - b. Quanto à decisão pela VIA BRASIL MT 100 pela contratação da construtora, a investida do FIP Setorial (CONASA), gerido pela INFRA, não exerce controle uma vez que tem participação de 40%;
2. Conflito em função da Securitizadora
 - a. No caso da Securitizadora, a mitigação se dá uma vez que não haverá remuneração neste ambiente.

Desta forma, a Ordem do Dia terá como pauta (i) o afastamento do conflito, e (ii) competência sobre a decisão do investimento (quotistas ou gestora).

Na expectativa que este relatório venha a esclarecer pontos fundamentais à tomada de decisão, permanecemos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

INFRA ASSET MANAGEMENT

CONFIDENCIAL

BARCELLOS
TUCUNDUVA
ADVOGADOS

São Paulo, 25 de abril de 2019

À

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

São Paulo, SP

Ref.: MEMORANDO: CONFLITO DE INTERESSE EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Prezados,

Conforme combinado, seguem nossas considerações acerca a deliberação, em assembleia geral de cotistas, sobre situação de conflito de interesses em fundos de investimento imobiliários (“FII”), em virtude das disposições previstas nos artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”).

1.1. A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), a qual disciplinou a constituição dos FII, em seu artigo 12, VII, vedou à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do FII, “*realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora, ou entre o fundo e o empreendedor*”.

1.2. Tal dispositivo legal foi recepcionado pela CVM na forma do artigo 34 da ICVM 472, o qual estabeleceu que as operações do FII que configurem conflito de interesses devem ser submetidas à aprovação prévia de assembleia geral de cotistas. Aliás, a ICVM 472 foi expressa ao estender tal conflito ao gestor.

BARCELLOS
TUCUNDUVA
ADVOGADOS

1.3. É importante ressaltar, porém, que a aprovação em assembleia geral pelos cotistas do FII prevista no artigo 34 da ICVM 472 está limitada apenas à liberação, ou não, da respectiva situação de conflito de interesse. Não compete à assembleia geral analisar o contexto e minúcias dos aspectos comerciais e negociais da operação.

1.4. Permanece na esfera do gestor do FII a responsabilidade pela criteriosa análise e seleção dos ativos que comporão a carteira do fundo. Tal atribuição não é delegável aos cotistas dos FII via assembleia geral, é essencialmente ligada à atividade de gestão de fundos de investimento.

1.5. Nesse ponto, é relevante destacar que os gestores de fundos de investimento estão sujeitos ao cumprimento de deveres de conduta, conforme previsto no artigo 92 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. Cabe ao gestor dos fundos de investimento *“exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas e do fundo, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas sob sua administração ou gestão.”*

1.6. Enquanto prestadores de serviço, os gestores têm um dever de lealdade com o fundo e seus cotistas, devendo buscar sempre o melhor interesse do fundo em suas decisões de investimento. Isso resulta na necessidade de divulgação aos cotistas e na abstenção de participação em decisões nas quais o gestor esteja em conflito de interesses com o FII. O gestor também deve disponibilizar todos os documentos e/ou informações necessários para que os cotistas possam analisar o respectivo conflito.

BARCELLOS
TUCUNDUVA
ADVOGADOS

1.7. Nesse sentido, quando os cotistas de FII, reunidos em assembleia geral, votam pelo afastamento do conflito de interesses, estes estão apenas autorizando o respectivo gestor a prosseguir com a operação de investimento. Não cabe, nesse cenário, análise jurídica e/ou econômica da operação pelos cotistas.

Sem mais, permanecemos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

LUIZ FELIPE NUNES MARUJO
BARCELLOS TUCUNDUVA ADVOGADOS

RENDA FIXA

Ativo		Rentabilidade				Enquadramento
CNPJ	FUNDO	Valor Anterior (R\$)	Mês	Rentabilidade (R\$)	Valor do Mês (R\$)	
10.740.670/0001-06	21 - CAIXA FI BRASIL IRF-M 1 TP RF (ADM)	15.676.018,74	0,57%	75.953,65	15.386.028,62	Art. 7º, I, b
10.740.670/0001-06	22 - CAIXA FI BRASIL IRF-M 1 TP RF (BENEF)	26.229.616,57	0,57%	628.933,41	14.576.292,38	
21.919.953/0001-28	96 - CAIXA TITULOS PUBLICOS 2020	22.824.285,74	0,94%	215.064,56	23.039.350,30	
18.687.230/0001-36	97 - ITAU INSTITUCIONAL TITULOS PUBLICOS RF FI	6.432.946,06	0,85%	54.986,45	6.487.932,51	
14.386.926/0001-71	98 - CAIXA FI BRASIL IDKA IPCA 2A RF LP	231.665.391,13	0,72%	1.666.220,21	133.331.611,34	
13.327.340/0001-73	100 - BB PREVID RF IMA-B 5+	17.760.906,34	1,75%	2.547.284,03	220.308.190,37	
10.396.381/0001-23	115 - ITAÚ INSTITUCIONAL RF PRE LP FICFI	22.976.869,63	0,59%	135.545,59	23.112.415,22	
10.577.519/0001-90	116 - CAIXA FI BRASIL IRF-M 1+ TP RF LP	183.161.687,53	0,59%	1.080.060,09	184.241.747,62	
07.111.384/0001-69	119 - BB PREV. IRF-M	310.183.471,38	0,40%	1.242.617,96	151.426.089,34	
10.577.503/0001-88	122 - CAIXA FI BRASIL IMA-B5+ TP RF LP	168.544.599,62	2,54%	4.278.935,25	252.823.534,87	
13.455.197/0001-03	128 - SANTANDER FI IRF-M TITULOS PUBLICOS RF	94.642.498,75	0,23%	213.753,49	-	
SUBTOTAL		1.100.098.291,49		12.139.354,69	1.024.733.192,57	
13.594.673/0001-69	94 - TMJ IMA-B FI RF	12.130.934,15	0,99%	120.007,95	12.250.942,10	
21.838.150/0001-49	103 - ITAÚ INSTITUCIONAL ALOCAÇÃO DINAMICA RF FIC FI	19.765.781,27	0,66%	130.836,50	19.896.617,77	
25.306.703/0001-73	109 - ITAÚ INSTITUCIONAL ALOCAÇÃO DINAMICA II RF FIC FI	133.907.650,46	0,77%	1.026.227,29	194.933.877,75	
03.399.411/0001-90	125 - BRADESCO FI RF REFERENCIADO DI PREMIUM	37.284.917,64	0,10%	36.288,72	-	
19.418.031/0001-95	134 - ICATU VANGUARDA PRÉ-FIXADO FI RF LP	10.530.916,92	0,86%	90.487,00	17.621.403,92	
10.922.432/0001-03	135 - ICATU VANGUARDA INFLAÇÃO CURTA FI RF	32.611.388,20	1,32%	429.304,13	43.040.692,33	
10.756.541/0001-06	144 - ICATU VANGUARDA INFLAÇÃO LONGA FI RF	-	1,98%	891.800,94	45.891.800,94	
SUBTOTAL		246.231.588,64		2.724.952,53	333.635.334,81	
13.344.834/0001-66	62 - INCENTIVO FIDC MULTISSETORIAL II	6.504.567,79	0,16%	10.699,02	6.515.266,81	Art. 7º, VII, a
23.431.871/0001-65	93 - TRX FIDC SENIOR	333.331,51	1,39%	4.627,92	337.959,43	
17.013.985/0001-92	106 - FIDC GGR Prime I	33.071.662,17	0,43%	140.642,95	33.212.305,12	
SUBTOTAL		39.909.561,47		155.969,89	40.065.531,36	
TOTAL RENDA FIXA		1.386.239.441,60		15.020.277,11	1.398.434.058,74	

RENDA VARIÁVEL

Ativo		Rentabilidade				Enquadramento
CNPJ	FUNDO	Valor Anterior (R\$)	Mês	Rentabilidade (R\$)	Valor do Mês (R\$)	
01.699.688/0001-02	129 - SANTANDER FI IBOVESPA ATIVO INSTITUCIONAL AÇÕES	40.022.205,22	1,68%	672.070,30	50.694.275,52	Art. 8º, I, a
03.394.711/0001-86	132 - BRADESCO FIA IBOVESPA PLUS	27.611.735,11	0,96%	264.546,19	27.876.281,30	
SUBTOTAL		67.633.940,33		936.616,49	78.570.556,82	
11.392.165/0001-72	123 - AZ QUEST SMALL MID CAPS FIC DE FIA	55.814.978,42	2,55%	1.421.258,68	57.236.237,10	Art. 8º, II, a
06.916.384/0001-73	126 - BRADESCO FIA DIVIDENDOS	25.974.657,06	1,66%	431.296,88	-	
02.436.763/0001-05	130 - SANTANDER FIC FI SELEÇÃO TOP AÇÕES	11.215.504,15	1,98%	221.620,98	11.437.125,13	
07.279.657/0001-89	131 - AZ QUEST AÇÕES FIC FIA	52.191.086,41	1,75%	915.755,84	53.106.842,25	
23.731.629/0001-07	133 - ITAÚ INSTITUCIONAL AÇÕES PHOENIX FIC DE FI	76.190.340,15	1,33%	1.012.538,32	77.202.878,47	
11.628.883/0001-03	138 - OCCAM FIC FIA	25.094.541,43	0,91%	228.170,94	25.322.712,37	
03.168.062/0001-03	141 - ARX INCOME FIA	27.151.454,70	0,02%	5.081,41	27.156.536,11	
08.279.304/0001-41	145 - ICATU VANGUARDA DIVIDENDOS FIA	-	3,55%	709.857,39	20.709.857,39	
SUBTOTAL		273.632.562,32		4.945.580,44	272.172.188,82	
03.737.188/0001-43	137 - CAIXA FI MULTIMERCADO RV30 L P	22.020.168,36	0,74%	161.863,68	22.182.032,04	
10.418.362/0001-50	139 - BB PREV MULTIMERCADO FDO DE INVEST LONGO PRAZO	15.741.888,21	0,79%	123.928,80	15.865.817,01	
26.680.228/0001-63	140 - ICATU VANGUARDA ESTRATEGIA FIM	4.115.604,43	0,15%	6.062,60	-	
15.578.417/0001-03	142 - OCCAM INSTITUCIONAL FIM II	5.163.128,87	0,36%	18.843,91	5.181.972,78	
26.269.692/0001-61	143 - ITAU PRIVATE MULTIMERCADO S&P500	10.248.587,58	6,66%	682.263,05	20.930.850,63	
SUBTOTAL		57.289.377,45		992.962,04	64.160.672,46	
12.312.767/0001-35	63 - ATICO FLORESTAL FIP	7.182.133,53	-0,14%	(9.933,02)	7.172.200,51	Art. 8º, IV, a
16.676.620/0001-85	66 - FIP CAIXA CYRELA	4.030.703,90	-0,10%	(4.003,24)	4.052.851,78	
14.584.094/0001-06	67 - BTG PACTUAL INFRAESTRUTURA II FIC FIP	8.076.423,32	-0,11%	(8.821,35)	8.067.601,97	
15.711.367/0001-90	88 - W7 FIP	15.603.839,13	-0,16%	(25.740,54)	15.578.098,59	
14.721.044/0001-15	121 - INFRA SETORIAL FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIP	15.379.428,02	-0,17%	(25.950,69)	15.353.477,33	
27.782.774/0001-78	136 - KINEA PRIVATE EQUITY IV FEEDER INSTITUCIONAL I FIP MI	715.778,92	-5,28%	(37.803,79)	677.975,13	
SUBTOTAL		50.988.306,82		(112.252,63)	50.902.205,31	
12.887.506/0001-43	37 - CAIXA FII CX TRX	468.710,00	-4,51%	(21.130,00)	447.580,00	Art. 8º, IV, b
14.423.780/0001-97	44 - ITAU - FII KII REAL	3.414.253,60	-2,25%	(76.724,80)	3.337.528,80	
18.369.510/0001-04	80 - FII INFRA REAL ESTATE FII	20.417.454,18	-0,18%	(35.795,65)	20.381.658,53	
15.461.076/0001-91	105 - FII BR HOTEIS	16.411.503,13	-0,09%	(14.121,24)	16.397.381,89	
SUBTOTAL		40.711.920,91		(147.771,69)	40.564.149,22	
TOTAL RENDA VARIÁVEL		490.256.107,83		6.615.134,65	506.369.772,63	

CONTA CORRENTE

Número	Descrição	Saldo Anterior (R\$)	Saldo Atual (R\$)
16-9	Caixa Econômica Federal - 00.360.305/0001-04	10.458,90	10.603,43
15-0	Caixa Econômica Federal - 00.360.305/0001-04	123.798,38	180,00
79680-7	Itaú Unibanco - 60.701.190/0001-04	100,00	65,53
40104-8	Banco do Brasil - 00.000.000/0001-91	100,00	89,82
98300-4	Banco Bradesco - 60.746.948/0001-12	100,00	100,00
130003250-0	Banco Santander - 90.400.888/0001-42	100,01	100,01
TOTAL RENDA CONTA CORRENTE		134.657,29	11.138,79
Total de Recursos (Mês Anterior)		1.876.630.206,72	CRESCIMENTO DA CARTEIRA NO MÊS DE Abril/2019 1,50%
Total de Recursos (Mês Atual)		1.904.814.970,16	

Enquadramento da Resolução CMN nº 3.922	Enquadramento	% da Carteira
Fundo RF - 100% Títulos do Tesouro Nacional	Artigo 7º, I, "b"	53,80%
Fundo RF - Referenciado	Artigo 7º, III, "a"	17,52%
Fundo RF - Geral	Artigo 7º, IV, "a"	17,52%
Fundo RF - FIDC - Direitos Creditórios	Artigo 7º, VII, "a"	2,10%
Fundo RV - Ações 50+ Ativos	Artigo 8º, I, "a"	4,12%
Fundo RV - Ações Geral	Artigo 8º, II, "a"	14,29%
Fundo RV - Multimercado	Artigo 8º, III	3,37%
Fundo RV - FIP - Participações	Artigo 8º, IV, "a"	2,67%
Fundo RV - FII - Imobiliário	Artigo 8º, IV, "b"	2,13%



- Fundo RF - 100% Títulos do Tesouro Nacional
- Fundo RF - Referenciado
- Fundo RF - Geral
- Fundo RF - FIDC - Direitos Creditórios
- Fundo RV - Ações 50+ Ativos
- Fundo RV - Ações Geral
- Fundo RV - Multimercado
- Fundo RV - FIP - Participações
- Fundo RV - FII - Imobiliário

ACOMPANHAMENTO DE RECURSOS NO ANO DE 2018

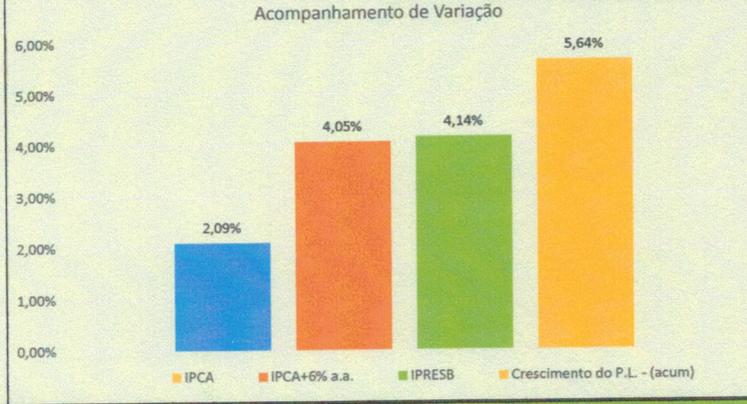
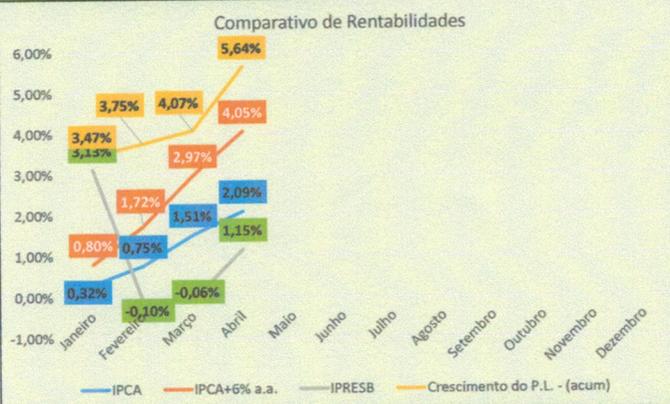
Período	Recursos (R\$)	Contribuição (R\$)	Rentabilidade no Mês	Crescimento do P.L. - (acum)	Rendimento Mensal	Rend. Médio Trimestral	Rendim. Semestral
Janeiro	1.865.673.156,61	14.586.779,72	56.363.969,32	3,47%	3,13%	0,99%	
Fevereiro	1.870.833.243,59	14.560.576,42	1.925.662,96	3,75%	-0,10%		
Março	1.876.630.206,72	14.996.241,05	1.183.900,79	4,07%	-0,06%		
Abril	1.904.814.970,16	15.452.821,80	21.635.411,76	5,64%	1,15%		
Maio							
Junho							
Julho							
Agosto							
Setembro							
Outubro							
Novembro							
Dezembro							

DESEMPENHO E INDICADORES

MÊS	IPCA		IPCA+6% a.a.		IPRESB		RENTAB. MÉDIA
	MENSAL	ACUMULADO	MENSAL	ACUMULADO	MENSAL	ACUMULADO	
Janeiro	0,32%	0,32%	0,80%	0,80%	3,13%	3,13%	3,13%
Fevereiro	0,43%	0,75%	0,91%	1,72%	-0,10%	3,02%	1,51%
Março	0,75%	1,51%	1,23%	2,97%	-0,06%	2,95%	0,99%
Abril	0,57%	2,09%	1,05%	4,05%	1,15%	4,14%	1,03%
Maio							
Junho							
Julho							
Agosto							
Setembro							
Outubro							
Novembro							
Dezembro							

INDICADORES DE REFERÊNCIA

INDICADOR	MÊS	ACUMULADO	ANO (Previsto)
IBOVESPA	0,98%	9,63%	-
CDI	0,85%	2,04%	-
IPCA+6% a.a.	1,05%	4,05%	10,03%



RESUMO DAS INFORMAÇÕES

RECURSO INICIAL EM JANEIRO 2019	R\$ 1.803.186.674,91
TOTAL DE RECURSOS INVESTIDOS	R\$ 1.904.814.970,16
TOTAL DAS CONTRIBUIÇÕES 2019	R\$ 59.596.418,99
TOTAL DE RENDIMENTOS 2019	R\$ 74.889.817,33
VARIÇÃO AUMENTATIVA DO P.L.	5,64%
META ATUARIAL IPCA+6% a.a.	10,03%
RENDIMENTO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS EM % 2019	4,14%
CUMPRIMENTO DA META ATUARIAL EM 2019	41,26%

Observação: Este relatório visa dar publicidade a Carteira de Investimentos do IPRESB, contendo as informações referentes ao mês de Abril/2019.

Com referência aos fundos: 62 - INCENTIVO FIDC MULTISSETORIAL II e 63 - ATICO FLORESTAL FIP as Administradores nos enviaram o extrato atualizado até 30/04/2019