

Brasília, 20 NOV 2014

Ao
Conselho de Fundos Governamentais e Loterias

Ementa: Aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com recursos do orçamento de 2014, lastreados em créditos imobiliários cedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Senhor Presidente,
Senhores Vice-Presidentes,

1 Submetemos a este Conselho, com o voto favorável do Vice-Presidente signatário, proposta de aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, no montante previsto de **R\$ 1.559.937.291,51** (um bilhão, quinhentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e sete mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e um centavos), referente às 110ª e 111ª séries da 1ª emissão, com recursos do orçamento de contratação para 2014.

2 Contexto

2.1 Os CRI são títulos de créditos nominativos, lastreados em créditos imobiliários, de livre negociação e que constituem promessa de pagamento em dinheiro, sendo regidos pela Lei nº 9.514, de 20 NOV 97.

2.2 No âmbito do FGTS, a autorização para que o Agente Operador adquira CRI foi dada pelo Conselho Curador do FGTS por meio da Resolução nº 649, de 14 DEZ 10.

2.3 Do orçamento de 2013, da ordem de R\$ 2,5 bilhões, foram contratadas quatro operações com duas securitizadoras, tendo sido aplicados 96,04% dos recursos, conforme quadro a seguir:

Securitizadora	Cedente	CRI	Voto VIFUG/SUFUG	Data da Integralização	Valor PU Aquisição
Gaia	CAIXA	43ª	234/2013	27/11/2013	R\$ 2.030.886.081,18
Gaia	Banco do Brasil	45ª	236/2013	20/12/2013	R\$ 125.949.636,01
Brazilian	Itaú	313ª	237/2013	17/12/2013	R\$ 201.193.489,10
Brazilian	HSBC	318ª	238/2013	13/12/2013	R\$ 43.064.681,52
Orçamento aprovado para 2013					R\$ 2.500.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento					R\$ 2.401.093.887,81
Total Integralizado do orçamento 2013					R\$ 2.401.093.887,81

2.4 Antes da Resolução nº 649/10, vigorava a Resolução nº 375/01, que possibilitou a realização de 20 operações de aquisição de CRI pelo FGTS, no valor aproximado de R\$ 130,6 milhões.

- 2.5 Em relação à RB CAPITAL, o FGTS tem hoje em carteira uma operação emitida pela securitizadora (75ª série, ativo 12I0031780), sendo que ela está em situação adimplente.
- 2.6 A Resolução CCFGTS nº 732, de 29 OUT 13 (posteriormente reformulada pela Resolução CCFGTS nº 747, de 14 MAI 2014), complementada pela Circular CAIXA nº 637, de 23 DEZ 2013 (posteriormente revogada pela Circular CAIXA nº 664, de 11 NOV 2014), aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2014 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 1,75 bilhões.
- 2.7 Para 2014, a RB CAPITAL apresentou apenas uma proposta de venda de CRI - cujo originador dos créditos é a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - lastreada em financiamentos de imóveis com valor de avaliação de até R\$ 200 mil (Faixa I), no valor total de R\$ 2.051.025.656,99.
- 2.8 Considerando que as propostas de operação apresentadas pelas securitizadoras habilitadas a operar com recursos do FGTS ultrapassaram o montante autorizado pelo Conselho Curador, a CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS, aplicou os critérios de distribuição de recursos divulgados por meio da Circular CAIXA nº 640, de 30 DEZ 2013.
- 2.9 Dessa maneira, foram selecionadas as propostas de venda da 110ª e 111ª séries da 1ª emissão de CRI da RB CAPITAL, no montante de R\$ 1.570.067.753,69, que representam cerca de 89,72% do orçamento disponível para 2014.
- 2.9.1 A RB CAPITAL apresentou, em sua proposta de CRI, o valor de emissão sênior de R\$ 1.579.612.096,44, para serem adquiridos pelo FGTS. Porém, no decurso de 2014, alguns contratos de financiamento vinculados à proposta foram liquidados e excluídos, sendo que o valor previsto para subscrição no dia 11 DEZ 2014 é de R\$ 1.559.937.291,51.
- 2.10 Após a seleção das propostas apresentadas, o orçamento de 2014 ficou distribuído da seguinte forma:

Securitizadora	Cedente	CRI	Distribuição do orçamento 2014/ Valores de subscrição
Brazilian Securities	HSBC	-	R\$ 35.537.878,39 (*)
Gaia	Banco do Brasil	73ª	R\$ 145.126.588,97
RB Capital	CAIXA	110ª	R\$ 1.559.937.291,51
Orçamento 2014 aprovado			R\$ 1.750.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento			R\$ 1.740.601.758,87

(*): cálculo do valor máximo previsto para subscrição, conforme histórico da securitizadora e cedente.

3 Proposta

- 3.1 As características da operação de aquisição das 110ª e 111ª séries da 1ª emissão de CRI foram apresentadas pela RB CAPITAL por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese:

- Valor Total da Emissão: R\$ 1.770.762.689,75
- Forma: Escritural



- Total de CRI Seniores: R\$ 1.559.937.291,51
- Total de CRI Subordinados: R\$ 210.825.398,24
- Prazo do CRI: 4.776 dias
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Cedente / Originador: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- Coordenador Líder: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
- Servicer: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

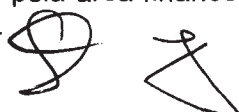
3.2 Garantias da operação:

- a) Alienação Fiduciária dos Imóveis sujeita à Averbação da Escritura de Cessão, conforme os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização;
- b) Subordinação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; e
- c) Manutenção dos Seguros, após a efetivação do Contrato de Seguro entre a Securitizadora e a Seguradora;
- d) Patrimônio Separado.

3.3 Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos de 19.555 unidades habitacionais performadas e, conforme declarado pela securitizadora, beneficiou em torno de 79.393 pessoas.

4 Justificativas

- 4.1 Ao autorizar a emissão de CRI, o Conselho Curador do FGTS considerou a possibilidade de o FGTS contribuir para o desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários, para a geração de emprego e renda e para a entrada de novos participantes nas operações realizadas com recursos do Fundo, mantendo a rentabilidade média de suas operações.
- 4.2 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, por meio da CETIP e os Certificados serão registrados em nome da CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS.
- 4.3 Considerando que a emissão das séries de CRI será feita antes da Data de Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da finalização da operação na CETIP.
- 4.4 Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.




- 4.5 O risco de crédito das operações de aquisição de CRI será do Agente Operador, que terá como garantia os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI.
- 4.5.1 Com o objetivo de possibilitar maior segurança nas operações de aquisição, é exigida a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados a cada série de CRI, na forma definida pela Lei 9.514/97, suas alterações e aditamentos.
- 4.6 Em 26 FEV 2014 a CERIS emitiu o PA CERIS/SP 0121/14, com a reavaliação de risco de crédito da RB CAPITAL, que manteve o *rating* "B" para a Securitizadora, com validade 27 JAN 2015.
- 4.7 Em 24 NOV 2014 a CERIS emitiu o PA CERIS/SP 0945/14, que atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade até 09 NOV 2015, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a., além da rentabilidade que será paga ao FGTS.
- 4.8 A RB CAPITAL encontra-se em situação regular junto ao FGTS, conforme CRF com validade até 25 NOV 2014 e não apresenta registro no CADIN, nesta data.
- 4.9 A subscrição, integralização e liquidação da aquisição dos CRI deverá ocorrer em 11 DEZ 2014 e será formalizada mediante a assinatura pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias do Boletim de Subscrição, conforme minuta anexa.
- 4.10 Além do Agente Operador e da Securitizadora, a operação terá a participação da empresa Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que atuará na condição de Agente Fiduciário e se encontra habilitado junto ao Agente Operador.
- 4.10.1 o Agente Fiduciário terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, enquanto titular dos CRI e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.

5 Aderência à Estratégia

- 5.1 A proposta possui aderência à Visão de Futuro da CAIXA de "Estar entre os três maiores bancos brasileiros até 2022, mantendo a liderança como agente de políticas públicas."
- 5.2 Também atende ao objetivo da VIFUG de "Maximizar resultados e rentabilidade nos negócios".
- 5.3 As aquisições de CRI com recursos do FGTS tem por finalidade, dentre outros, alcançar o objetivo de aplicação de 100% do orçamento anual do FGTS.

6 Previsão Orçamentária

- 6.1 A aquisição da proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2014, que foi aprovado pela Resolução CCFGTS nº 732, de 29 OUT 13 (posteriormente reformulada pela Resolução CCFGTS nº 747, de 14 MAI 2014) e Circular CAIXA nº 637, de 23 DEZ 2013 (posteriormente revogada pela Circular CAIXA nº 664, de 11 NOV 2014).



7 Resumo da Proposta

7.1 O Voto VIFUG/SUFUG XXXX/2014 consiste em propor a aquisição da 110ª e 111ª séries da 1ª emissão de CRI emitidos pela RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, no valor de R\$ 1.559.937.291,51, nas seguintes condições:

- Valor Total da Emissão: R\$ 1.770.762.689,75
- Forma: Escritural
- Total de CRI Seniores: R\$ 1.559.937.291,51
- Total de CRI Subordinados: R\$ 210.825.398,24
- Prazo do CRI: 4.776 dias
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Cedente / Originador: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- Coordenador Líder: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
- Servicer: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

7.2 Uma vez aprovada a proposta pelo Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, o Agente Operador, na pessoa do Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura do Termo de Subscrição de CRI.

7.3 Diante do exposto, e tendo em vista que a proposta guarda sintonia com as diretrizes definidas pelo Conselho Curador do FGTS, submetemos o assunto a este Conselho, com nosso posicionamento favorável.

8 Integram este Voto os seguintes anexos:

- a) PA CERIS/SP 0121/14 #CONFIDENCIAL 20, de 26 FEV 2014;
- b) PA CERIS/SP 0945/14 #CONFIDENCIAL 20, de 24 NOV 2014;
- c) Minuta do Termo de Securitização;
- d) NJ JURIR/SP 3047/14 FGTS #10, de 28 OUT 2014; e
- e) Minuta do Boletim de Subscrição.

**SERGIO ANTONIO GOMES**Superintendente Nacional
SN de Fundo de Garantia**FABIO FERREIRA CLETO**Vice-Presidente
VP de Fundos de Governo e Loterias