

Brasília, 26 NOV 2014

Ao
Conselho de Fundos Governamentais e Loterias

Ementa: Aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela GAIA SECURITIZADORA S/A, com recursos do orçamento de 2014, lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo BANCO DO BRASIL S/A.

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 **GAIA SECURITIZADORA S/A**, no montante previsto de R\$ 145.126.588,97 (cento e quarenta e cinco milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e sete centavos), referentes às 73ª e 74ª séries da 4ª 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 GAIA SECURITIZADORA, o FGTS tem hoje em carteira quatro operações emitidas pela securitizadora, e todas estão em situação de adimplência:

SÉRIE	ATIVO
31 ^a	11I0025628
22 ^a	12L0018386
43 ^a	13I0117184
45 ^a	13J0119962

- 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 GAIA SECURITIZADORA apresentou apenas uma proposta de venda de CRI - cujo originador dos créditos é o BANCO DO BRASIL S/A - lastreada em financiamentos de imóveis enquadrados na Faixa I (valor de avaliação de até R\$ 200 mil) – no valor total de R\$ 1.760.493.366,60.
- 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, foi selecionada a proposta de venda de CRI da GAIA SECURITIZADORA, no montante de R\$ 144.919.558,24, que representa 8,28% do orçamento disponível para 2014.
- 2.9.1 A GAIA SECURITIZADORA apresentou, em sua proposta definitiva de CRI, o valor de emissão sênior de R\$ 144.919.558,08, para serem adquiridos pelo FGTS. Porém, após retificação dos valores, o montante previsto para subscrição no dia 11 DEZ 2014 é de R\$ 145.126.588,97.
- 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 aquisição
Brazilian Securities	HSBC	-	R\$ 35.537.878,39 (*)
Gaia	Banco do Brasil	73 ^a	R\$ 145.126.588,97
RB Capital	CAIXA	110 ^a	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

3 Proposta

3.1 As características da operação de aquisição das 73ª e 74ª séries da 4ª emissão de CRI foram apresentadas pela GAIA SECURITIZADORA por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese:

- Valor Total da Emissão: R\$ 155.996.129,18
- Forma: Escritural
- Total de CRI Seniores emitidos: R\$ 145.126.588,97
- Quantidade de CRI Seniores: 432
- Prazo do CRI: 7.291 dias
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Taxa de juros (nominal): 6,00% a.a.
- Taxa de risco devida ao Agente Operador: 0,2% a.a.
- Cedente / Originador: Banco do Brasil S.A.
- Coordenador Líder: BB - Banco de Investimentos S.A.
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM
- Servicer: Banco do Brasil S.A.

3.2 Garantias da operação:

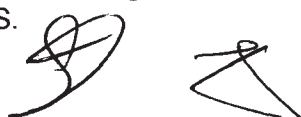
- a) CRI emitido com Regime Fiduciário;
- b) Subordinação pelo BANCO DO BRASIL S.A.;
- c) Coobrigação do Cedente;
- d) Alienação Fiduciária dos Imóveis sujeita à Averbação da Escritura de Cessão, conforme os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização; e
- e) Seguros de MIP e DFI.

3.3 Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos de 2.780 unidades habitacionais performadas e, conforme declarado pela securitizadora, beneficiou em torno de 11.286 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 NOV 2014, a CN RISCO DE CRÉDITO/SP emitiu o PA CERIS/SP 0957/14 #CONFIDENCIAL 20, com a reavaliação de risco de crédito da GAIA SECURITIZADORA, que manteve o *rating* "A" para a Securitizadora, com validade até 07 NOV 2015.
- 4.7 Pelo mesmo PA CERIS 0957/14, a CN RISCO DE CRÉDITO/SP atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade até 06 NOV 2015, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador, além da rentabilidade que será paga ao FGTS.
- 4.8 A GAIA encontra-se em situação regular junto ao FGTS, conforme CRF com validade até 23 DEZ 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.

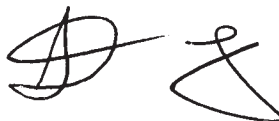


6 Previsão Orçamentária

- 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 73ª e 74ª séries da 4ª emissão de CRI seniores emitidos pela GAIA SECURITIZADORA S/A, no valor previsto de R\$ 145.126.588,97, nas seguintes condições:
- Valor Total da Emissão: R\$ 155.996.129,18
 - Forma: Escritural
 - Total de CRI Seniores emitidos: R\$ 145.126.588,97
 - Quantidade de CRI Seniores: 432
 - Prazo do CRI: 7.291 dias
 - Prazo de carência: Sem carência
 - Forma de pagamento: Mensal
 - Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
 - Taxa de juros (nominal): 6,00% a.a.
 - Taxa de risco devida ao Agente Operador: 0,2% a.a.
 - Cedente / Originador: Banco do Brasil S.A.
 - Coordenador Líder: BB - Banco de Investimentos S.A.
 - Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
 - Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM
 - Servicer: Banco do Brasil S.A.
- 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 0956/14 #CONFIDENCIAL 20, de 26 NOV 2014;
- b) PA CERIS/SP 0957/14 #CONFIDENCIAL 20, de 26 NOV 2014;
- c) NJ JURIR/SP 3109/14 FGTS #10, de 06 NOV 2014;
- d) Minuta do Termo de Securitização;
- e) Minuta do Boletim de Subscrição; e
- f) Relatório Síntese de 28 OUT 2014.



SERGIO ANTONIO GOMES

Superintendente Nacional
SN de Fundo de Garantia



FABIO FERREIRA CLETO

Vice-Presidente
VP de Fundos de Governo e Loterias