



ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Aos 07 (sete) dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, às 14h00min, na sala de reuniões do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Piracaia – PIRAPREV, situado à Avenida Dona Elza Peçanha de Godoy, nº 170, Bairro Vista Alegre, nesta Comarca de Piracaia, Estado de São Paulo, reuniram-se os membros do Comitê de Investimentos do Instituto, nomeados pela Portaria nº 11.686 de 22 de novembro de 2023, a saber: o Senhor Alexandre Mendes da Cunha, a Senhora Aline Aparecida Souza Pinto, a Senhora Claudia Leoncio da Silva, o Senhor Robson Adão Martins Ribeiro e o Senhor Osmar Giudice. A convocação da presente reunião extraordinária foi realizada de forma antecipada por meio de mensagem eletrônica enviada no grupo institucional dos membros, em razão da necessidade de apreciação célere e técnica sobre a possibilidade de alocação de recursos no fundo de investimento imobiliário Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11, inscrito no CNPJ sob o nº 57.909.000/0001-26, sob gestão da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., CNPJ nº 13.838.015/0001-75, entidade integrante da holding institucional Vinci Compass. **Ordem do Dia:** Avaliar a viabilidade técnica, jurídica e institucional da aplicação no fundo Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11, com base na documentação recebida da gestora, no cenário macroeconômico vigente e nas diretrizes da Política de Investimentos 2025, bem como deliberar sobre eventual necessidade de atualização da política para contemplar a nova estratégia de alocação. **Encaminhamentos:** O Senhor Robson Adão Martins Ribeiro, representante técnico do Comitê de Investimentos, procedeu à abertura dos trabalhos, justificando a convocação extraordinária da presente reunião com o objetivo específico de deliberar sobre a viabilidade da aplicação no fundo Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11, com base em material apresentado previamente pelos representantes institucionais da Vinci Compass, controladora da Vinci Real Estate, durante a reunião ordinária do mês de abril, ocasião em que foi realizada apresentação institucional contendo o racional estratégico do fundo, modelo de governança, tese de investimento e estrutura operacional. Na oportunidade, os membros do Comitê solicitaram o envio do regulamento, do prospecto e de documentos complementares, com vistas à análise formal do produto sob a ótica regulatória, estratégica e de aderência à política de investimentos vigente. Tais documentos foram recebidos e analisados internamente pelo Instituto, permitindo a continuidade das discussões na presente reunião extraordinária. Dando início à pauta, o Sr. Robson Adão apresentou aos membros do Comitê o racional técnico da estratégia proposta pelo fundo VIOL11, conforme exposto no Resumo de Estratégia do Fundo elaborado internamente, o qual contempla de forma resumida a tese de investimento, os pilares de geração de valor, os mecanismos de governança e os fluxos operacionais do produto, de modo a possibilitar o exame criterioso por parte dos membros do Comitê quanto à adequação da estratégia às diretrizes da Política de Investimentos vigente. Foi ressaltado que a consolidação deste resumo teve por base os principais documentos institucionais encaminhados pela gestora, em especial o institucional de apresentação e o prospecto, permitindo a convergência entre as informações recebidas da Vinci Real Estate e a visão técnica do Instituto sobre a estrutura proposta. O conteúdo apresentado destacou, entre outros pontos, o foco da gestora em desenvolvimento de ativos logísticos em regiões estratégicas, a busca por ganhos combinados entre rendimento e valorização, e os instrumentos de mitigação de riscos operacionais e de mercado. Conforme transcrição a seguir.



PROCESSO DE INVESTIMENTO

- **Desenvolvimento de empreendimentos logísticos greenfield:** construção de ativos logísticos em regiões estratégicas para atender demanda crescente do setor.
- **Retrofit de ativos logísticos existentes:** modernização de galpões industriais/logísticos para elevar padrão construtivo e atrair locatários premium.
- **Aquisições oportunísticas:** compra de imóveis logísticos subavaliados para posterior valorização e venda.
- **Estratégia de geração de valor via compressão de cap rate:** valorização dos ativos para maximizar retorno final no desinvestimento.
- **Atuação ativa na originação de negócios:** prospectando e negociando ativamente aquisições e desenvolvimentos.

GESTÃO DO FUNDO

- **Gestão ativa dos ativos:** monitoramento da performance dos empreendimentos (vacância, renegociações, manutenções).
- **Parcerias estratégicas:** atuação em conjunto com operadores logísticos e construtoras qualificadas para desenvolver e comercializar os ativos.
- **Forte compliance e governança:** gestão sob responsabilidade da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda, com BTG Pactual como Administrador Fiduciário.
- **Gestão do ciclo de vida dos ativos:** desde a concepção do projeto até a venda final, com ajustes conforme as condições de mercado.



ESTRATÉGIAS DE SAÍDA (DESINVESTIMENTO)

- **Venda dos ativos para fundos imobiliários de renda:** monetizando o ganho de capital após estabilização.
- **Venda direta a operadores logísticos ou industriais estratégicos:** aproveitando demanda por ativos premium em logística.
- **Venda para investidores institucionais:** aproveitando eventuais ciclos favoráveis do mercado imobiliário.
- **Possibilidade de liquidez via mercado secundário:** após o período de lock-up e encerramento das chamadas de capital.

OBSERVAÇÕES RELEVANTES

- **Público-alvo:** Investidores qualificados, incluindo RPPS, conforme Resolução CMN 4.963.
- **Período de lock-up:** 4 anos a partir do encerramento da oferta.
- **Prazo de duração:** 6 anos, podendo ser prorrogado.
- **Política de Distribuição:** mínimo de 95% dos resultados apurados semestralmente distribuídos.
- **Riscos principais:** risco de mercado imobiliário, risco de execução (construções/retrofits), risco de vacância, risco de captação de capital, risco macroeconômico.

Complementando a análise, foi apresentado aos membros do Comitê o Estudo de Alocação e Avaliação Estratégica, elaborado internamente pelo Instituto, com o objetivo de definir o percentual recomendado de aplicação no fundo VIOL11 e avaliar os impactos da estratégia sobre a carteira institucional. O documento indicou uma proposta de alocação entre 1,00% e 2,00% do patrimônio total do PIRAPREV, o que equivale, conforme posição patrimonial de março de 2025, a



**Instituto de Previdência dos Servidores Públicos
Do Município de Piracaia – PIRAPREV**

aproximadamente R\$ 1.768.257,87 a R\$ 3.536.515,74, considerando patrimônio líquido da ordem de R\$ 176,8 milhões. Ressaltou-se que os aportes ocorreriam de forma parcelada, por meio de chamadas de capital, vinculadas ao cronograma de desenvolvimento dos empreendimentos logísticos a serem adquiridos ou construídos pelo fundo. O estudo também apontou vantagens relevantes à alocação, tais como a diversificação em um segmento descorrelacionado da renda fixa tradicional, o potencial de ganho de capital via compressão de cap rate, e a estrutura de taxas praticadas pela gestora Vinci Real Estate, consideradas na média de mercado, conforme documento comparativo apresentado a seguir.

COMPARATIVO TAXAS FIIs PRATICADAS NO MERCADO					
Fundo FII	CNPJ	Taxa de Administração + Gestão	Taxa Performance	Benchmark	Estratégia
SPX Syn Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder FII	55.074.554/0001-25	1,75% a.a. (sobre PL)	20% sobre excedente IPCA + 6% a.a.	IPCA + 6% a.a.	Greenfield puro; alta alavancagem possível
Kinea Desenvolvimento Logístico FII	51.734.924/0001-52	1,25% a.a. (sobre PL)	20% sobre excedente IPCA + 5,5% a.a.	IPCA + 6% a.a.	Greenfield logístico premium; baixa alavancagem
Vinci Oportunidade Logística FII (VOIL)	57.909.000/0001-26	1,25% a.a. (sobre PL)	20% sobre excedente IPCA + 6% a.a.	IPCA + 6% a.a.	Greenfield, retrofit e aquisições oportunísticas; lock-up de 4 anos

Dados retirados dos regulamentos e prospectos na página de ofertas em aberto no site da B3.

Por outro lado, foram explicitados riscos inerentes à natureza do produto, com destaque para o período de lock-up de quatro anos, durante os quais o fundo não será negociado em bolsa, restringindo a liquidez da aplicação; o risco de execução dos projetos logísticos; e a sensibilidade macroeconômica à manutenção de juros elevados por tempo prolongado. Em atendimento ao princípio da transparência, o documento também registrou que a Política de Investimentos 2025 vigente estabelece, atualmente, um objetivo de alocação de apenas 0,02% para o segmento de Fundos Imobiliários, o que demandaria, em caso de aprovação da operação, uma retificação formal do item 16 da política para refletir a nova estratégia adotada. Conforme as imagens extraídas do estudo de avaliação estratégica, incluindo os quadros de distribuição, o resumo do racional.

ESTUDO DE ALOCAÇÃO E AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA - VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII (VOIL)

1. Introdução e Contexto

O presente estudo tem por objetivo analisar a possibilidade de investimento do PIRAPREV no Vinci Oportunidade Logística FII (VOIL), considerando o cenário macroeconômico, a estrutura da carteira atual e o atendimento às diretrizes da Política de Investimentos vigente.

Conforme a Posição dos Investimentos em março de 2025, o PIRAPREV apresenta um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 176.825.786,53, com exposição marginal ao segmento de Fundos Imobiliários (0,03%).



2. Proposta de Alocação

Alocação no fundo VOIL entre 1,00% e 2,00% do patrimônio total do PIRAPREV, conforme descrito a seguir:

Percentual Proposto	Valor Aproximado
1,00%	R\$ 1.768.257,87
2,00%	R\$ 3.536.515,74

Os aportes serão realizadas de forma parcelada pela gestora por meio de chamadas de capitais, respeitando o cronograma de desenvolvimento dos projetos.

3. Análise da Estratégia do Fundo

O FII VOIL apresenta como estratégia:

- Desenvolvimento de empreendimentos logísticos (greenfield – construção do zero);
- Modernização de ativos logísticos existentes (retrofit – reforma de galpões);
- Aquisições oportunísticas de ativos estratégicos;
- Geração de valor através da compressão de cap rate (venda do imóvel com valorização) e posterior desinvestimento.

A gestora Vinci Real Estate possui histórico consolidado no segmento logístico, o que confere maior segurança à execução da estratégia proposta.

4. Vantagens e Riscos da Alocação

Vantagens:

- Diversificação da carteira em segmento descorrelacionado com renda fixa.
- Potencial de ganho de capital em cenários de compressão de cap rate.
- Baixas taxas de administração e gestão em comparação com pares de mercado.
- Gestora com histórico robusto e estratégia flexível.

Riscos:

- Lock-up de 4 anos, com baixa liquidez até a listagem na B3.
- Risco de execução dos projetos (prazo, custo e qualidade).
- Risco macroeconômico, caso as taxas de juros permaneçam elevadas por períodos prolongados.



5. Observação sobre a Política de Investimentos

Caso a alocação no VOIL seja aprovada, será necessária futura proposta de ajuste na Política de Investimentos para adequar o "Objetivo" da classe de Fundos Imobiliários, atualmente fixado em 0,02%, para um percentual condizente com a nova estratégia.

O ajuste será realizado respeitando os limites estabelecidos pela Resolução CMN 4.963/2021.

Na sequência, o Comitê passou à análise jurídica e regulamentar do fundo Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11, com base na documentação previamente disponibilizada e nas diretrizes estabelecidas pela Resolução CMN nº 4.963/2021 e pela Resolução CVM nº 175/2022, que rege os fundos de investimento no Brasil. Foram considerados, para fins de avaliação formal, o Questionário Básico preenchido com base na Portaria SPREV nº 1.467/2022 e o documento técnico interno intitulado Análise Técnica – Regulamento do FII VIOL, os quais sintetizam os principais elementos jurídicos, estruturais e normativos aplicáveis ao produto. O Sr. Robson Adão apresentou estes dois documentos com base na leitura integral do regulamento e na compatibilização de seus dispositivos com os critérios exigidos para aplicação por Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS). Foi ressaltado que o fundo é classificado, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, como fundo de gestão ativa com investimento predominante em ativos reais, sobretudo empreendimentos logísticos. Destacou-se o atendimento às exigências legais referentes à avaliação a valor justo, conforme §3º do art. 40 da norma citada, e à obrigatoriedade de emissão de laudos técnicos atualizados, especialmente antes de eventos relevantes de distribuição. O regulamento prevê estrutura compatível com as normas da Resolução CMN nº 4.963/2021, particularmente no que tange ao art. 11, possibilitando seu enquadramento no segmento de investimentos imobiliários da carteira do RPPS, respeitados os limites de alocação estabelecidos na política vigente e o teto global de 5% previsto para o segmento. Além disso, foi evidenciado que o regulamento veda expressamente a concessão de garantias de rentabilidade, a utilização indevida de recursos, o endividamento excessivo e o emprego de estruturas alavancadas não permitidas — elementos que reforçam a governança e o alinhamento aos princípios da Portaria SPREV nº 1.467/2022. Foram também elencados os riscos principais do produto, conforme detalhados nos documentos analisados, com destaque para: (i) risco de vacância e inadimplência dos locatários; (ii) risco de liquidez, decorrente do período de lock-up de quatro anos e da negociação restrita no mercado secundário; (iii) risco setorial e geográfico, inerente ao foco concentrado em ativos logísticos nos principais polos do país; (iv) risco de desenvolvimento e execução, nos casos de projetos em fase inicial; e (v) riscos regulatórios e macroeconômicos, que podem impactar a atratividade e a viabilidade de desinvestimentos programados. Ao final da apresentação técnica, concluiu-se que o fundo, em sua estrutura jurídica, regulatória e contratual, encontra-se apto a integrar a carteira do PIRAPREV, nos termos das normativas aplicáveis e da política de investimentos atual. Em continuidade, foi registrado que o Instituto também requisitou parecer formal da LDB Consultoria, com o objetivo de reforçar a segurança jurídica da alocação. Concluída essa etapa, os membros do Comitê sinalizaram que os aspectos jurídicos e de enquadramento normativo estavam adequadamente atendidos, sem impeditivos legais ou regulatórios à realização da aplicação, condicionando-se a viabilidade da operação à atualização formal da Política de Investimentos vigente, a fim de refletir a inclusão do produto na carteira e seus impactos estratégicos.



Instituto de Previdência dos Servidores Públicos
Do Município de Piracaia – PIRAPREV

Para reforçar a segurança jurídica da operação, segue abaixo o parecer integral emitido pela consultoria LDB, cujas conclusões foram consideradas na deliberação final.





**AO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE
PIRACAIA - PIRAPREV**

Prezados(as) Senhores(as),

Este documento tem por objetivo analisar e apresentar as principais características e impressões referentes ao fundo de investimento **VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA - VIOL11**, conforme solicitação do cliente, na intenção de ajudá-lo na tomada de decisão e acompanhamento da carteira de investimentos.

As informações contidas neste documento se destinam somente à orientação de caráter geral e fornecimento de informações sobre o tema de interesse. Nossos estudos são baseados em informações disponíveis ao público, consideradas confiáveis na data de publicação. Dado que as opiniões nascem de julgamentos e estimativas, estão sujeitas a mudanças. Nossos relatórios não representam oferta de negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros.

O presente relatório apresenta informações qualitativas disponíveis até o dia 10.02.2025, e, informações quantitativas até o dia 31.12.2024, data de fechamento do mês anterior mais próxima, considerando a disponibilidade do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Não é permitido a divulgação e a utilização deste e de seu respectivo conteúdo por pessoas não autorizadas pela LDB CONSULTORIA FINANCEIRA.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários e muito obrigado,

Equipe LDB Empresas.

Av. Rebouças, 3.507 | 05401-400 | Pinheiros | São Paulo - SP
Tel.: 11 3214-0372
www.ldbempresas.com.br



VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA - VIOL11
CNPJ: 57.909.000/0001-26

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DO FUNDO DE INVESTIMENTO

- **Gestor:** Vinci Real Estate Gestora de Recursos LTDA;
- **Administrador:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM;
- **Situação atual:** Fase pré-operacional;
- **Data do regulamento:** 18/11/2024;
- **Classes de Cotas:** Classe única;

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS SOBRE A CLASSE

- **Denominação:** Classe Única de Cotas do Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada;
- **Responsabilidade:** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido;
- **Custódia da Classe:** Banco BTG Pactual S.A.;
- **Constituição:** Condomínio Fechado, com prazo de duração de 6 anos;
- **Enquadramento RS CMN nº 4.963/21:** Artigo 11º;
- **Benchmark:** IPCA + 6,00%;
- **Objetivo:** Busca alocar recursos diretamente em empreendimentos imobiliários focados em operações logísticas e industriais em desenvolvimento, visando sua posterior venda. Também inclui investimentos indiretos por meio da aquisição de ativos e ganhos de capital com a compra e venda desses imóveis ou ativos. A estratégia busca gerar rentabilidade para os cotistas por meio da comercialização e exploração comercial dos imóveis, podendo realizar reformas ou melhorias para potencializar os retornos;
- **Subclasses de Cotas:** A Classe não possui subclasse;
- **Público Alvo:** A Classe é destinada a Investidores Qualificados;

Av. Rebouças, 3.507 | 05401-400 | Pinheiros | São Paulo - SP
Tel.: 11 3214-0372
www.ldbempresas.com.br



VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA - VIOL11
CNPJ: 57.909.000/0001-26

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS SOBRE A CLASSE - CONTINUAÇÃO

- **Taxa de Administração:** 0,07% até 0,10% sobre o patrimônio líquido;
- **Taxa de Gestão:** 1,15% sobre o patrimônio líquido;
- **Taxa de Custódia e liquidação:** Não possui;
- **Taxa de Performance:** 20% do retorno pago em amortização que exceder o IPCA + 6,00%;
- **Taxa de Ingresso ou Saída:** Não possui;
- **Local de negociação:** Os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário de bolsa de valores administrado pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão;

Av. Rebouças, 3.507 | 05401-400 | Pinheiros | São Paulo - SP
Tel.: 11 3214-0372
www.ldbempresas.com.br



VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA - VIOL11
CNPJ: 57.909.000/0001-26

QUESTIONÁRIO DAIR

- 1- Fundo possui ativos de emissores privados como ativo final na carteira: **não**
- 2- Há ativos financeiros não emitidos por instituições financeiras: **não**
- 3- Há ativos financeiros não emitidos por companhias abertas, operacionais e registradas na CVM: **não**
- 4- Há ativos financeiros emitidos por securitizadoras (CRI ou CRA): **não**
- 5- Há ativos financeiros emitidos que não são cotas de classe sênior? **não**
- 6- Há ativos financeiros ou que os respectivos emissores não são considerados de baixo risco de crédito? **não**

Obs.: Questionário respondido com base no regulamento do fundo, devido a indisponibilidade da carteira.

Av. Rebouças, 3.507 | 05401-400 | Pinheiros | São Paulo - SP
Tel.: 11 3214-0372
www.ldbempresas.com.br



VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA - VIOL11
CNPJ: 57.909.000/0001-26

ANÁLISE E PARECER CONCLUSIVO

1. SOBRE A GESTORA

- A instituição VINCI PARTNERS (e suas subsidiárias) ocupa a posição número 21º no ranking de gestores da ANBIMA (dados referente competência 03/2025) com R\$ 53.157,27 milhões de recursos sob gestão;
- Conforme dados divulgados no ranking de gestores da ANBIMA (dados referente competência 03/2025), a GESTORA possui R\$ 2.980,35 milhões de recursos de RPPS sob gestão;
- Conforme dados divulgados no ranking de gestores da ANBIMA (dados referente competência 03/2025), a GESTORA teve resgate líquido de recursos no valor de R\$ 268,76 milhões no mês e de R\$ 3.640,27 milhões em 12 meses.

2. SOBRE A LIQUIDEZ E CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO

- Conforme descritivo do produto, carteira de ativos do fundo de investimento é composta por ativos ilíquidos e líquidos;
- Por tratar-se de fundo fechado, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário de bolsa de valores administrado pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão. Sua liquidez dependerá do número de agentes dispostos a comprar ou vender esse ativo em determinado período, não havendo garantia de demanda ou oferta suficiente para um dado período;

3. SOBRE O ENQUADRAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO E LIMITES DE APLICAÇÃO

- O fundo analisado foi enquadrado utilizando como base a nova redação dada pela Resolução CMN nº 4.963/21 do Ministério da Fazenda;
- O Administrador e/ou o Gestor desse fundo atendem às condições estabelecidas no inciso I do § 2º e § 8º do art. 21 da Resolução CMN nº 4.963/21, estando um ou ambos contidos na Lista Exaustiva divulgada pela SPREV? Sim;
- O regulamento do FII prevê que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, e, que o laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme Resolução CVM nº 175/22 ? Sim, conforme Artigo 3.1 do Regulamento;

Av. Rebouças, 3.507 | 05401-400 | Pinheiros | São Paulo - SP
Tel.: 11 3214-0372
www.ldbempresas.com.br



VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA - VIOL11
CNPJ: 57.909.000/0001-26

ANÁLISE E PARECER CONCLUSIVO - CONTINUAÇÃO

- A Resolução CMN nº 4.963/21, estabelece que o limite máximo para aplicação no Artigo 11º é de até 5% do Patrimônio Líquido (PL) do RPPS. Esses limites poderão ser majorados para os Institutos que comprovarem, nos termos do § 7º do art. 7º, da Resolução CMN nº 4.963/21, a adoção de melhores práticas de gestão previdenciária, em até 5 (cinco) pontos percentuais a cada nível de governança comprovado, conforme os limites definidos para os seguintes Níveis de Gestão: Nível II (10%), Nível III (15%) e Nível IV (20%), em relação ao PL do RPPS. De acordo com Artigo 19 não poderá superar 15% do PL do fundo de investimento.

4. OBSERVAÇÕES E PONTOS DE ATENÇÃO

- A Classe é destinada a Investidores Qualificados;

5. CONCLUSÃO

- Conforme análise efetuada acima e dentro dos limites demonstrados neste relatório, podemos concluir que o fundo está **APTO** a receber aplicações, respeitados os limites e observações constantes neste documento, e, os limites e observações vigentes na Política de Investimentos do Instituto;
- Tendo em vista a dinâmica do mercado financeiro e seus agentes, esta conclusão, bem como os demais pontos deste relatório, poderão ser alterados a qualquer tempo.

Av. Rebouças, 3.507 | 05401-400 | Pinheiros | São Paulo - SP
Tel.: 11 3214-0372
www.ldbempresas.com.br



Após ampla análise dos aspectos técnicos, jurídicos e estratégicos relativos à proposta de investimento no fundo Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11, os membros do Comitê de Investimentos concluíram que a tese de investimento apresentada mostra-se aderente às diretrizes da Política de Investimentos do PIRAPREV, às condições macroeconômicas atuais e à estratégia institucional de diversificação da carteira. O cenário de vacância reduzida no segmento logístico, aliado ao modelo ativo de gestão do fundo, à previsão contratual de desinvestimentos programados e ao alinhamento regulatório observado nos documentos encaminhados, conferem robustez à proposta de aplicação. Ressaltou-se, ainda, a emissão de parecer técnico favorável por parte da consultoria externa LDB, não havendo óbices jurídicos, normativos ou operacionais à realização da alocação. Todas as dúvidas originalmente levantadas foram devidamente esclarecidas, sendo a estratégia considerada compatível com o perfil institucional do RPPS. Em razão da atratividade da oportunidade apresentada, deliberou-se pela recomendação de alocação de até R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) no fundo VIOL11, valor equivalente a aproximadamente 2% da carteira total do Instituto, a ser executado por meio de chamadas de capital conforme cronograma estabelecido no regulamento do fundo. Para viabilizar a aplicação, foi apresentada minuta de proposta de alteração da Política de Investimentos 2025, com a devida atualização do percentual objetivo para o segmento de Fundos Imobiliários, conforme documento a seguir.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 2025

Contexto

Considerando a possível aprovação da alocação no Vinci Oportunidade Logística FII (VOIL) e a necessidade de adequação às novas diretrizes de diversificação da carteira, propõe-se a alteração da Tabela 2 do Item 16 da Política de Investimentos vigente, respeitando os limites estabelecidos pela Resolução CMN 4.963/2021.

Proposta de Ajuste

Alterar o "Objetivo" do segmento "Fundos de Investimento Imobiliário" (Artigo 11º) de 0,02% para 2,00%. Reduzir o "Objetivo" do segmento "Fundos de Ações" (Artigo 8º, Inciso I) de 11,50% para 9,52%. Os demais campos da tabela (Limite Legal, Mínimo e Máximo) permanecem inalterados.

Justificativa

- **Diversificação estrutural:** Inserção de ativo descorrelacionado com a renda fixa e com o mercado acionário tradicional.
- **Aproveitamento de oportunidades:** Possibilitar a aplicação em fundos de desenvolvimento logístico, como o VOIL, com alto potencial de ganho de capital.
- **Controle de Riscos:** Mantém o perfil de risco da carteira alinhado às obrigações atuariais e normativas.
- **Aderência à Legislação:** Todos os parâmetros legais e regulamentares serão rigorosamente atendidos.



Nova Redação Sugerida da Tabela 2 - Item 16

ARTIGO	Tipo de Ativo	Limite Legal %	Mínimo %	Objetivo %	Máximo %
Segmento Renda Fixa					
Artigo 7º, Inciso I, Alínea "a"	Títulos do Tesouro Nacional	100,00	0,00	36,00	100,00
Artigo 7º, Inciso I, Alínea "b"	Fundos 100% Títulos Públicos	100,00	0,00	7,00	100,00
Artigo 7º, Inciso III Alínea "a"	Fundos Renda Fixa	60,00	0,00	9,00	70,00
Artigo 7º, Inciso IV	Ativos RF emitidos por IF	20,00	0,00	7,00	20,00
Artigo 7º, Inciso V, alínea "b"	Sufixo Crédito Privado	5,00	0,00	8,00	10,00
Segmento Renda Variável					
Artigo 8º, Inciso I, Alínea "a"	Fundos de Ações	30,00	0,00	9,52	40,00
Artigo 8º, Inciso III	BDR Nível I	30,00	0,00	2,80	40,00
Segmento Investimentos no Exterior					
Artigo 9º, Inciso II	Sufixo Investimento no Exterior	10,00	0,00	6,00	10,00
Segmento Investimentos Estruturados					
Artigo 10º, Inciso I, alínea "a"	Fundos Multimercados	10,00	0,00	9,68	10,00
Artigo 10º, Inciso I, Alínea "b"	Fundo de Participação	5,00	0,00	3,00	5,00
Segmento Investimento Imobiliários					
Artigo 11 º	Fundos Imobiliários	5,00	0,00	2,00	5,00
TOTAL				100%	

Concluído o debate técnico, os membros do Comitê deliberaram, por unanimidade, pela aprovação da proposta de alteração da Política de Investimentos 2025, conforme minuta apresentada, autorizando sua tramitação para homologação final pelo Conselho Administrativo do Instituto. Igualmente, foi aprovada a recomendação de aplicação de recursos no fundo Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11, no montante de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), equivalente a aproximadamente 2% da carteira total do RPPS, condicionada à homologação da política retificada pelo colegiado superior. Finalizadas todas as análises e deliberações pertinentes, a Gestora de Recursos e Superintendente da autarquia, Sra. Claudia Leoncio da Silva, agradeceu aos presentes pela participação ativa e pelas contribuições técnicas ao debate, declarando encerrada a reunião. Foram aprovadas por unanimidade as análises, documentos e recomendações técnicas constantes nesta ata, especialmente quanto à alteração da Política de Investimentos 2025 e à aplicação no fundo Vinci Oportunidade Logística FII – VIOL11. A aprovação foi registrada pelos seguintes membros do Comitê: Alexandre Mendes da Cunha, Aline Aparecida Souza Pinto, Claudia Leoncio da Silva, Robson Adão Martins Ribeiro e Osmar Giudice, não havendo votos contrários ou abstenções.

Nada mais havendo a ser tratado e não havendo manifestação adicional, a reunião foi encerrada, sendo lavrada a presente ata, que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.



**Instituto de Previdência dos Servidores Públicos
Do Município de Piracaia – PIRAPREV**

Piracaia, 07 de maio de 2025.

Alexandre Mendes da Cunha

Aline Aparecida de Souza Pinto

Claudia Leoncio da Silva

Robson Adão Martins Ribeiro

Osmar Giudice