

# RELATÓRIO GERENCIAL

1º Trimestre de 2006

Diretoria Imobiliária  
DIMOB



---

## ÍNDICE

---

ÍNDICE.....	2
1. EQUIPE.....	3
2. INTRODUÇÃO.....	4
3. APRESENTAÇÃO DA CARTEIRA.....	7
3. RESULTADO POR SEGMENTO.....	8
3.1. SEGMENTO DE SHOPPING CENTERS.....	8
3.2. FUNDOS IMOBILIÁRIOS.....	10
3.3. HOTÉIS.....	12
3.4. EDIFICAÇÃO PARA RENDA.....	15
5. GESTÃO ENERGÉTICA.....	18
5. PLANEJAMENTO 2º TRIMESTRE DE 2006.....	20

# Relatório Gerencial Diretoria Imobiliária

1º TRIMESTRE DE 2006

## 1. EQUIPE

NOME	CARGO / ÁREA
Alexandre de Abreu Fonseca	Assistente Administrativo GEARE
Aline Mercedes Silva Lérias	Arquiteta COENA
Amanda da Silva Pacheco	Assistente Administrativo GEARE
Ana Carolina Conceição	Secretária GABINETE
Ana Maria Mateus Silveira	Analista Júnior ANÁLISE
Andréa Carvalho da Costa Diniz	Supervisora GEIMO
Andrey Mendes Nery	Engenheiro COENA
Cristiane Ermínia Silva	Analista Pleno GEARE
Eliane Guimarães de Castro	Secretária GEARE/GEIMO
Gabriela Botelho Oliveira Gomes	Assistente Técnico GEARE
Glêdson Franklin Araújo de Alencar	Assistente Administrativo GEARE
Iara Suzana de Santana	Assistente Administrativo GEARE
Jorge Luiz de Souza Arraes	Diretor
Christiano Lins Lopes	Gerente GEARE
Kênia Milena Viana da Costa	Assistente Administrativo GEARE
Leslie Batista Carvalho	Analista Júnior SUSCE
Luiz Carlos de Souza Lobo	Gerente GEIMO
Luiz Orione Sousa Nunes	Supervisor SUSCE
Maria Carmelita de Andrade Alves Lima	Assistente Administrativo SUSCE
Mariana Pereira de Mello	Estagiária GABINETE
Marly Nunes de Carvalho	Assistente Técnico GEARE
Núbia Tissiane Lopes Bezerra	Assistente Técnico SUHOF
Patrícia Mendonça Cony Dantas	Arquiteto COENA
Raquel Cristina Marques Da Silva	Analista Sênior ANÁLISE
Rogério Pedrinha Pádua	Coordenador COENA
Ronaldo Rodrigues Mota	Supervisor GEARE
Sâmea Lacerda Lima	Analista Júnior ANÁLISE
Telma Luso Ferraz de Freitas	Assistente Administrativo SUHOF
Thais Cuba dos Santos	Consultora GABINETE
Thiago Alberto de Meireles	Assistente Técnico SUSCE

---

## 2. INTRODUÇÃO

---

Os relatórios gerenciais da Diretoria Imobiliária serão apresentados de forma trimestral a partir do presente ano. Apresentamos, portanto, o primeiro relatório da Diretoria Imobiliária do ano de 2006, referente ao primeiro trimestre.

Abaixo quadro demonstrativo mensal da meta atuarial (INPC + 6% a.a.) comparativamente com a rentabilidade obtida pela carteira imobiliária, bem como a análise dos destaques. Os dados abaixo são baseados nos valores contábeis fornecidos pela Diretoria de Controladoria.

**Quadro I – Rentabilidade Imobiliária - Janeiro de 2006.**

SEGMENTO	jan/06			
	SALDO (R\$)	RESULTADO	RENTAB (%)	PARTIC (%)
TERRENOS	65.493.977	(673.406)	(1,03)	4,03
IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO	3.015.604	(6.033)	(0,20)	0,19
EDIFICAÇÕES LOCADOS PARA RENDA	465.520.305	2.609.920	0,56	28,65
SHOPPING CENTER	420.117.688	5.677.191	1,35	25,86
COMPLEXO HOTELEIRO	286.639.267	(53.339)	(0,02)	17,64
COMPLEXO DE ENTRETENIMENTO	(568.758)	0,00	0,00	(0,04)
DIREITOS EM ALIENAÇÕES	96.262.487	170.130	0,18	5,93
FUNDOS IMOBILIÁRIOS	288.123.735	1.754.621	0,60	17,74
<b>TOTAL DA CARTEIRA</b>	<b>1.624.604.304</b>	<b>9.479.084</b>	<b>0,58</b>	<b>100,00</b>
<b>META ATUARIAL (INPC + 6% a.a)</b>			<b>0,87</b>	

Fonte: Diretoria de Controladoria: DICON/GECOR

A rentabilidade obtida pela carteira imobiliária no mês de janeiro de 2006 ficou 0,29% abaixo da meta atuarial. Não obstante a este fato, a maior rentabilidade da carteira imobiliária no mês, o segmento de Shopping Centers, merece destaque, com uma rentabilidade de 1,35%, sendo esta impulsionada pelo aluguel referente ao mês de dezembro/05, que contratualmente neste segmento, devido ao Natal, é cobrado em dobro, e pago em janeiro.

Os resultados constantes no segmento de Imóveis em Construção referem-se a 2 (dois) empreendimentos que estão em desenvolvimento, em São Paulo, destinados a agências bancárias, que possuem pré-contrato firmado com a CAIXA, e por estarem em construção possuem rentabilidade negativa.

**Quadro II – Rentabilidade Imobiliária – Fevereiro de 2006.**

SEGMENTO	fev/06			
	SALDO (R\$)	RESULTADO	RENTAB (%)	PARTIC (%)
TERRENOS	46.423.566	12.200.328	18,53	2,85
IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO	3.073.582	(2.587)	(0,09)	0,19
EDIFICAÇÕES LOCADOS PARA RENDA	463.582.234	4.032.588	0,86	28,47
SHOPPING CENTER	419.440.594	4.658.328	1,11	25,76
COMPLEXO HOTELEIRO	284.873.410	(140.351)	(0,05)	17,49
COMPLEXO DE ENTRETENIMENTO	(528.370)	0,00	0,00	(0,03)
DIREITOS EM ALIENAÇÕES	124.558.205	(1.811.803)	(1,89)	7,65
FUNDOS IMOBILIÁRIOS	287.006.631	1.294.341	0,45	17,62
<b>TOTAL DA CARTEIRA</b>	<b>1.628.429.852</b>	<b>20.230.844</b>	<b>1,25</b>	<b>100,00</b>
<b>META ATUARIAL (INPC + 6% a.a)</b>			<b>0,72</b>	

Já a rentabilidade do mês de fevereiro de 06 superou a meta atuarial em 0,53%. O destaque na rentabilidade deste mês ocorreu no segmento de terrenos.

Esta rentabilidade deve-se ao registro realizado em 22 de fevereiro de 06, da alienação de 134.693 m<sup>2</sup> do terreno situado na Av. dos Estados nº 8.000, Santo André, São Paulo, à empresa Rossi Residencial Ltda. O terreno foi vendido pelo valor total de R\$ 31.578.947,05, mediante permuta financeira a um percentual de 14,5% do Valor Geral de Venda – VGV do empreendimento habitacional descrito no voto, a ser desenvolvido no local, revertendo-se, ainda, ao patrimônio da Funcef, um centro comercial de 1.400 m<sup>2</sup>. Esta alienação gerou um lucro contábil de R\$ 12.517.370,84.

A rentabilidade negativa de (1,89%) em Direitos em Alienações refere-se ao lançamento como provisão para perda de 25% do contrato referente a desapropriação do edifício Cristiano Guimarães, visto que o pagamento provisionado para dezembro de 2005 após 60 dias ainda não havia sido realizado. O pagamento em questão ocorreu ainda em fevereiro e a provisão foi revertida no mês de março. Segue quadro detalhado por segmento da rentabilidade do mês de março de 2006.

### Quadro III – Rentabilidade Imobiliária – Março de 2006.

SEGMENTO	mar/06			
	SALDO (R\$)	RESULTADO	RENTAB (%)	PARTIC (%)
TERRENOS	46.404.482,80	(73.780,33)	(0,16)	<b>2,84</b>
IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO	4.489.757,68	(1.618,47)	(0,05)	<b>0,27</b>
EDIFICAÇÕES LOCADOS PARA RENDA	462.772.589,38	3.808.906,21	0,81	<b>28,34</b>
SHOPPING CENTER	419.142.841,36	3.802.000,86	0,91	<b>25,67</b>
COMPLEXO HOTELEIRO	283.202.928,93	(623.364,70)	(0,22)	<b>17,34</b>
COMPLEXO DE ENTRETENIMENTO	(480.308,52)	-	-	<b>-0,03</b>
DIREITOS EM ALIENAÇÕES	131.408.834,46	7.924.834,12	6,41	<b>8,05</b>
FUNDOS IMOBILIÁRIOS	285.884.941,70	1.440.681,67	0,50	<b>17,51</b>
<b>TOTAL DA CARTEIRA</b>	<b>1.632.826.068</b>	<b>16.277.659</b>	<b>1,00</b>	<b>100,00</b>
<b>META ATUARIAL (INPC + 6% a.a)</b>			<b>0,76</b>	

Fonte: Diretoria de Controladoria: DICON/GECOR

No mês de março de 2006 a rentabilidade total da carteira imobiliária foi de 1,00% contra uma meta atuarial de 0,76%. O destaque foi o segmento de direitos em alienação que, além da reversão da provisão supra citada, que em valores correspondeu a R\$ 1.919.904,35, foi registrado no mês de março a repactuação do contrato de venda do terreno da rua Tuiuti, o primeiro contrato foi estabelecido por VGV – Volume Geral de Vendas, sujeito a exposição ao risco comercial e dos recebíveis. A Fundação, pactou com a empresa pagamentos, correção e datas pré-estabelecidas. Esta repactuação, além de reduzir riscos, gerou um lucro adicional contábil de R\$ 5.888.801,22.

### Quadro IV – Rentabilidade Acumulada 1º Trimestre.

SEGMENTO	JAN A MAR - ANO 2006	
	RESULTADO	RENTAB (%)
TERRENOS	11.453.141	<b>17,13</b>
IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO	(10.238)	<b>(0,34)</b>
EDIFICAÇÕES LOCADOS PARA RENDA	10.451.414	<b>2,25</b>
SHOPPING CENTER	14.137.520	<b>3,40</b>
COMPLEXO HOTELEIRO	(817.055)	<b>(0,29)</b>
COMPLEXO DE ENTRETENIMENTO	0,00	<b>0,00</b>
DIREITOS EM ALIENAÇÕES	6.283.161	<b>4,58</b>
FUNDOS IMOBILIÁRIOS	4.489.644	<b>1,56</b>
<b>TOTAL DA CARTEIRA</b>	<b>45.987.587</b>	<b>2,86</b>
<b>META ATUARIAL (INPC + 6% a.a)</b>		<b>2,36</b>

Fonte: Diretoria de Controladoria: DICON/GECOR

A rentabilidade acumulada da carteira imobiliária no trimestre, superou a meta atuarial em 0,50%. Resultado considerado satisfatório e condizente com as necessidades atuarias da Fundação.

### 3. APRESENTAÇÃO DA CARTEIRA

Conforme a Árvore de Mapeamento das Operações de Investimentos, divulgada pela Diretoria de Controladoria, posicionada em 31/01/2006, o total de investimentos na carteira imobiliária perfaz: **R\$ 1.634.388.957,61**, correspondendo a **7,63%** dos investimentos da Funcef. Segue detalhamento por segmento:

<b>DESENVOLVIMENTO</b>			
9.422.039,63	0,04%	IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO	15.267.545,25
		PROVISÃO PARA PERDA	(5.845.505,62)
<b>ALUGUÉIS E RENDA</b>			
1.175.044.418,49	5,49%	EDIF. LOCADOS A PATRO.	175.369.985,48
		PROVISÃO PARA PERDA	(5.845.505,62)
		EDIF. LOCADOS A TERC.	316.615.121,57
		PROVISÃO PARA PERDA	(20.086.388,15)
		INVEST. EM SHOPPING	422.351.938,47
		INVEST. EM HOTÉIS	286.639.266,74
		PROVISÃO PARA PERDA	-
		INVEST. EM ENTRETEN.	8.821.330,00
		PROVISÃO PARA PERDA	(8.821.330,00)
<b>IMOBILIÁRIO</b>			
1.634.388.957,61	7,63%		
<b>FUNDOS IMOBILIÁRIOS</b>			
288.123.734,79	1,35%	FUNDO IMOBILIÁRIO	288.123.734,79
<b>OUTROS</b>			
161.798.764,70	0,76%	TERRENOS	67.300.699,32
		PROVISÃO PARA PERDA	(1.791.646,58)
		USO PRÓPRIO	-
		PROVISÃO PARA PERDA	-
		ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS	104.959.284,20
		PROVISÃO PARA PERDA	(8.669.572,24)

Fonte: DICON

A carteira é composta pelos segmentos: shoppings, fundos de investimento imobiliário, edificações para renda (imóveis locados à patrocinadora e a terceiros: agências, edifícios comerciais, lojas, galpões e garagens), hotéis (Hotéis e Flats), direitos de alienação, terrenos, entretenimento e imóveis em construção.

Considerando esta divisão por segmentos, o segmento que possuiu maior representatividade, em termos de valor, é o de Edificações para Renda (edificações locados a terceiros e a patrocinadora), seguido do segmento de Shopping Centers.

Os valores apresentados no segmento de entretenimento referem-se ao parque temático Wet'n Wild Salvador, com provisão total para perda. Este segmento encontra-se desativado.

A apresentação dos resultados gerenciais, bem como os destaques de gestão do trimestre serão apresentados por segmento no item 5.

Os dados apresentados até este item foram baseados em dados contábeis que são considerados os dados oficiais da FUNCEF. Os dados que serão expostos por segmento são gerenciais, e tem a finalidade de auxiliar a gestão dos empreendimentos.

---

### 3. RESULTADO POR SEGMENTO

---

#### 3.1. SEGMENTO DE SHOPPING CENTERS

---

A Funcef possui participação em 18 shopping centers, totalizando, de acordo com a reavaliação realizada no final do ano de 2005, R\$ 423.049.532,59. Segue quadro demonstrativo do resultado obtido no primeiro trimestre.

**Quadro V – Resultado Shopping Centers - 1º Trimestre**

Shopping	Participação FUNCEF	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
River	50,00%	159.360,39	88.453,13	100.075,30	347.888,82
Barra	11,87%	265.361,96	153.126,48	151.016,89	569.505,33
Iguatemi Maceió	10,00%	114.121,28	57.589,03	89.734,95	261.445,26
Praia De Belas	8,00%	114.145,96	131.723,72	130.538,14	376.407,82
Auto Shopping	100,00%	156.313,08	184.111,36	214.879,16	555.303,60
Novo Shopping	40,00%	310.751,71	100.476,00	122.995,35	534.223,06
Lapa	60,93%	540.415,54	335.672,57	248.027,34	1.124.115,45
Iguatemi Belém	30,69%	639.930,49	364.197,38	328.685,41	1.332.813,28
Conjunto Nacional	20,00%	864.155,14	485.640,10	478.022,70	1.827.817,94
Canoas	68,38%	490.598,39	217.414,21	338.243,72	1.046.256,32
Morumbi **	9,00%	688.500,00	403.200,00	495.000,00	1.586.700,00
Amazonas	39,00%	833.705,01	483.005,25	441.039,49	1.757.749,75
Paulista	30,00%	1.058.053,64	663.813,89	680.508,19	2.402.375,72
Brasilia	50,00%	421.056,52	230.000,00	330.000,00	981.056,52
Natal	18,00%	123.333,93	56.030,34	66.327,55	245.691,82
Riomar	30,34%	75.306,45	0,00	0,00	75.306,45
Pantanal	20,00%	117.792,51	65.056,58	190.000,00	372.849,09
Bouganville	30,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>6.972.902,00</b>	<b>4.019.510,04</b>	<b>4.405.094,19</b>	<b>15.397.506,23</b>

No primeiro trimestre de 2006 as remessas dos shopping que a FUNCEF tem participação ultrapassaram os 15 milhões. Esse resultado ficou 3,10% abaixo da expectativa, principalmente pelos resultados dos empreendimentos Brasília Shopping, com resultado de 21,4% abaixo do previsto, Natal Shopping, que teve um resultado de 18,8% abaixo do orçamento, Amazonas Shopping, com 18,1% abaixo e Canoas Shopping com 12,7% abaixo da expectativa. Comparando com o ano anterior tivemos um crescimento nominal de 6,20% no resultado dos shoppings.

#### Quadro VI – Rentabilidade Shopping Centers - 1º Trimestre

Hotéis	Valor Contábil dez/2005	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
River	7.350.000,00	2,17%	1,20%	1,36%	4,81%
Barra	12.847.668,00	2,07%	1,19%	1,18%	4,50%
Iguatemi Maceió	5.975.000,00	1,91%	0,96%	1,50%	4,44%
Praia De Belas	8.763.000,00	1,30%	1,50%	1,49%	4,36%
Auto Shopping	12.960.000,00	1,21%	1,42%	1,66%	4,35%
Novo Shopping	12.850.000,00	2,42%	0,78%	0,96%	4,21%
Lapa	28.192.311,00	1,92%	1,19%	0,88%	4,04%
Iguatemi Belém	33.721.177,64	1,90%	1,08%	0,97%	4,00%
Conjunto Nacional	48.000.000,00	1,80%	1,01%	1,00%	3,85%
Canoas	27.690.000,00	1,77%	0,79%	1,22%	3,82%
Morumbi **	42.300.000,00	1,63%	0,95%	1,17%	3,80%
Amazonas	47.154.238,35	1,77%	1,02%	0,94%	3,77%
Paulista	68.800.000,00	1,54%	0,96%	0,99%	3,53%
Brasília	29.500.000,00	1,43%	0,78%	1,12%	3,36%
Natal	7.434.000,00	1,66%	0,75%	0,89%	3,34%
Riomar	3.599.537,60	2,09%	0,00%	0,00%	2,09%
Pantanal	19.000.000,00	0,62%	0,34%	1,00%	1,97%
Bouganville	6.912.600,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>423.049.532,59</b>	<b>1,65%</b>	<b>0,95%</b>	<b>1,04%</b>	<b>3,68%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade Gerencial = repasses (regime de caixa) / saldo do fundo em 31/12/2005.

A rentabilidade do segmento no trimestre encontra-se cerca de 0,85% acima da meta atuarial. Entre os segmentos destinados a renda e aluguéis é o que apresenta melhor performance.

As vendas do setor de shopping, segundo a ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers - tiveram um crescimento real de 8,8%, isso se deve graças a continuidade da expansão do crédito destinado a pessoa física, criação de mais empregos com carteira assinada, ligeiro aumento do nível de renda e o nível de

confiança do consumidor estar acima da média. Apesar do bom desempenho no primeiro trimestre de 2006, vale lembrar que considerando as vendas dos últimos 12 meses, o crescimento que está por volta de 3,8%, não vem ganhando ritmo.

#### DESTAQUE DO TRIMESTRE



Foto: Iguatemi Belém

Neste trimestre foi aprovada em Diretoria Executiva a expansão do Iguatemi Belém, onde a FUNCEF tem 30,69% de participação. Essa expansão se refere à implantação das lojas C&A, implantação de cinemas e ampliação de estacionamento em um terreno anexo ao shopping. Os cinemas terão 4 salas no conceito multiplex com 650 lugares. O investimento total desta expansão é de aproximadamente R\$ 3.800.000,00, com participação de R\$ 1.166.220,00 da FUNCEF, e deverá ser concluída em 18 meses.

### 3.2. FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O saldo (quantidade de quotas x o valor da quota) inicial da carteira de fundos de investimentos imobiliários no ano de 2006 corresponde a R\$ 289.194.866,14. A Fundação possui participação em 4 fundos, sendo que o Fundo de Investimento Imobiliário Torre Norte com saldo inicial de 2006 de R\$ 275.449.866,14, representa 95,25% do segmento. Segue detalhamento do resultado no 1º trimestre:

**Quadro VII – Dividendos Fundos Imobiliários (R\$)**

Fundo de Investimento Imobiliário	Saldo em 31/12/2005	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
Superquadra 311 Norte	1.655.528,91	77.200,82	18.398,89	11.180,93	106.780,64
Geoguararapes	1.046.395,99	0,00	0,00	0,00	0,00
Memorial Office	11.043.654,61	63.099,09	92.030,13	92.030,22	247.159,44
Torre Norte	275.449.286,63	2.689.248,40	2.268.767,19	2.397.558,74	7.355.574,33
<b>Total do Segmento</b>	<b>289.194.866,14</b>	<b>2.829.548,31</b>	<b>2.379.196,21</b>	<b>2.500.769,89</b>	<b>7.709.514,41</b>

No primeiro trimestre foram recebidos, a título de dividendos, o montante de R\$ 7.709.514,41. Destes 95,41% refere-se aos dividendos do Fundo Torre Norte.

O Fundo Geo Guararapes não repassou dividendos no trimestre, apesar do objeto do Fundo, prédio locado a instituição de ensino em Recife/PE, encontrar-se locado, o locatário encontra-se inadimplente.

#### Quadro VIII – Rentabilidade Gerencial – Fundos Imobiliários

Fundo de Investimento Imobiliário	Saldo em 31/12/2005	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
Superquadra 311 Norte	1.655.528,91	4,66%	1,11%	0,68%	6,54%
Geoguararapes	1.046.395,99	0%	0%	0%	0,00%
Memorial Office	11.043.654,61	0,57%	0,83%	0,83%	2,25%
Torre Norte	275.449.286,63	0,98%	0,82%	0,87%	2,69%
<b>Total do Segmento</b>	<b>289.194.866,14</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,86%</b>	<b>2,69%</b>

Rentabilidade Gerencial = dividendos (regime de caixa) / saldo do fundo em 31/12/2005.

A rentabilidade gerencial acumulada do segmento no trimestre foi de 2,69%, superior, comparativamente com a taxa atuarial (INPC + 6% ao ano), em 0,32%.

#### Quadro IX – Rentabilidade Gerencial x Meta Atuarial Fundos Imobiliários.

Fundo de Investimento Imobiliário	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
Atuarial	0,87%	0,72%	0,76%	<b>2,36%</b>
Rentabilidade do Segmento de Fundos <sup>1</sup>	0,98%	0,82%	0,86%	<b>2,69%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade Gerencial = dividendos (regime de caixa) / saldo do fundo em 31/12/2005.

#### DESTAQUE DO TRIMESTRE

*Foto: Torre Norte (edifício do centro da foto)*



O Fundo Torre Norte começou o ano com vacância de 11,96%, correspondente a 7.392,95 m<sup>2</sup> de um total de 61.817,23 m<sup>2</sup> de área locável. A vacância encontra-se abaixo a verificada no mercado (entre 20% a 25%). Em janeiro foram locados o 36º andar (1.383,45m<sup>2</sup> com carência de 4 meses) e ampliação da locação da Mastercard (área adicional de 803,84 m<sup>2</sup>), em fevereiro foi locado uma área

adicional no 3º andar (413,65m² com 3 meses de carência), para a GVT. Ou seja, a taxa de vacância no 1º trimestre, do Fundo Torre Norte, caiu para 7,75%. O impacto total no resultado proveniente das locações não foi refletido no trimestre devido as carências.

As assembléias de aprovação das demonstrações contábeis do ano de 2005 dos fundos ocorrerão até o final do mês de abril.

---

### 3.3. HOTÉIS

---

No primeiro trimestre de 2006 o segmento de hotéis repassou a Funcef o valor de R\$ 4.661.966,94 a título de resultado operacional.

#### Quadro X – Resultado Operacional Hotéis – regime de caixa

Hotéis	Valor Contábil dez/2005	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
Blue Tree Park Angra dos Reis	91.340.000,00	1.344.974,05	1.715.214,83	969.642,04	4.029.830,92
Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho	30.543.679,28	87.541,00	4.227,66	3.300,00	95.068,66
Blue Tree Park Brasília	31.013.220,00	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00
Renaissance São Paulo Hotel	111.524.240,00	381.929,08	35.565,09	69.573,19	487.067,36
<b>Total</b>	<b>264.421.139,28</b>	<b>1.864.444,13</b>	<b>1.755.007,58</b>	<b>1.042.515,23</b>	<b>4.661.966,94</b>

Regime de Caixa

O destaque do segmento foi o Blue Tree Park Angra dos Reis que foi responsável por 86,44% dos repasses do segmento no trimestre. Já o Blue Tree Park Brasília foi responsável pelo pior resultado do trimestre do segmento. Estes repasses nem sempre correspondem ao resultado operacional do hotel, visto que podem ocorrer retenções para pagamento de despesas do proprietário (ex.IPTU, Seguros), e insuficiência de caixa para o repasse total do resultado operacional do mês, uma vez que o pagamento da hospedagem, principal receita, pode ser recebida parceladamente.

Para analisarmos o resultado (receita – despesas) no período em que ocorreram, independentemente do pagamento ou recebimento, utiliza-se o regime de competência. O resultado apurado em regime de competência reflete a performance operacional dos hotéis, os valores negativos indicam resultado deficitário. Segue quadro demonstrativo por este regime:

### Quadro XI – Resultado Operacional Hotéis – regime de competência

Hotéis	Valor Contábil dez/2005	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
Blue Tree Park Angra dos Reis	30.543.679,28	2.057.506,20	933.870,33	933.306,06	3.924.682,59
Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho	31.013.220,00	563.031,67	39.437,56	(348.417,00)	254.052,23
Blue Tree Park Brasília	111.524.240,00	(368.133,00)	(352.573,50)	289.862,50	(430.844,00)
Renaissance São Paulo Hotel	264.421.139,28	273.067,00	553.220,00	1.361.365,00	2.187.652,00
<b>Total</b>	<b>437.502.278,56</b>	<b>2.525.471,87</b>	<b>1.173.954,39</b>	<b>2.236.116,56</b>	<b>5.935.542,82</b>

Regime de Competência

A rentabilidade gerencial pelo regime de competência correspondente a:

### Quadro XII – Rentabilidade Gerencial Hotéis – regime de competência

Hotéis	Valor Contábil dez/2005	jan/06	fev/06	mar/06	Acumulado 1º Trimestre
Blue Tree Park Angra dos Reis	91.340.000,00	2,25%	1,02%	1,02%	4,35%
Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho	30.543.679,28	1,84%	0,13%	-1,14%	0,81%
Blue Tree Park Brasília	31.013.220,00	-1,19%	-1,14%	0,93%	-1,40%
Renaissance São Paulo Hotel	111.524.240,00	0,24%	0,50%	1,22%	1,97%
<b>Total</b>	<b>264.421.139,28</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,44%</b>	<b>0,85%</b>	<b>2,26%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade Gerencial = resultado operacional / saldo do fundo em 31/12/2005.

A rentabilidade gerencial acumulada do trimestre, em regime de competência, perfaz 1,36%, sendo que a taxa atuarial (INPC + 6 %) acumulada do período correspondeu a 2,36%, o resultado ficou portando 1% abaixo da taxa atuarial.

Os principais indicadores do segmento hoteleiro são a taxa de ocupação e a diária média, segue performance destes indicadores por hotel.

### Quadro XIII – Taxa de Ocupação

Hotéis	jan/06	fev/06	mar/06
Blue Tree Park Angra dos Reis	75,03%	66,63%	67,24%
Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho	51,80%	46,09%	31,00%
Blue Tree Park Brasília	12,85%	16,97%	43,65%
Renaissance São Paulo Hotel	54,60%	60,10%	64,60%

A taxa de ocupação é obtida dividindo-se o número total de apartamentos ocupados pelo número de apartamentos disponíveis.

Devido aos meses de alta temporada (janeiro e fevereiro) os hotéis destinados ao lazer como os situados em Angra dos Reis e Cabo de Santo Agostinho, geralmente, possuem taxas de ocupação melhores que os hotéis com destino de negócios como o Renaissance e Blue Tree Park Brasília. O mesmo ocorre em relação a diária média.

#### Quadro XIV – Diária Média

Hotéis	jan/06	fev/06	mar/06
Blue Tree Park Angra dos Reis	R\$ 533,11	R\$ 376,11	R\$ 342,95
Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho	R\$ 466,15	R\$ 358,90	R\$ 341,75
Blue Tree Park Brasília	R\$ 255,33	R\$ 240,94	R\$ 219,66
Renaissance São Paulo Hotel	R\$ 260,68	R\$ 276,90	R\$ 285,66

A diária média é obtida dividindo-se a receita de apartamentos, já deduzido o café da manhã, pelo total de apartamentos vendidos no ano (excluindo-se cortesias e uso da casa).

#### DESTAQUES DO TRIMESTRE

Os principais destaques do trimestre no segmento de hotéis foram:

A contratação da empresa de consultoria Neocom para a implantação da política de hotéis através do Programa de Gestão Pró-ativa – PGP. Por meio deste programa, a equipe de hotéis da DIMOB, diagnosticará e avaliará o potencial de cada empreendimento, posicionando-o no mercado hoteleiro e estabelecendo seus limites potenciais de desempenho em cenários futuros. No programa também é possível criar instrumentos eficazes de avaliação e controle de ativos, fazendo com que a tomada de decisões seja mais veloz e segura.



Foto : Obras Praia Cabo de Sto Agostinho

Em relação à obra de engordamento da praia do Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho houve um aumento na largura mínima da praia, que passou de 20 para 30 metros, gerando um aumento de 10.000 m<sup>3</sup>. Em junho-06, está previsto o término das obras.



Foto: Blue Tree Park Angra dos Reis

Também merece destaque o resultado do Hotel Blue Tree Park Angra dos Reis que em regime de competência apurou uma rentabilidade de 4,35% no trimestre, e em regime de caixa 4,48%, consideravelmente superior a meta atuarial do período 2,36%.

### 3.4. EDIFICAÇÕES PARA RENDA

O segmento abrange os imóveis locados à patrocinadora (agências) e a terceiros (edifícios comerciais, garagens, terrenos, galpões e lojas), em termos de valor constitui-se o maior segmento da carteira imobiliária, gerando de resultado no primeiro trimestre R\$ 10.451.414,00.

Os desafios que se apresentam na área de renda são: a redução da vacância, a inadimplência e a qualificação da carteira.

A vacância representa duplo prejuízo para a Funcef, pois o primeiro prejuízo é com o dispêndio de recursos para pagamento de despesas, tais como IPTU, taxas condominiais. O segundo, diz respeito à receita que deveria ser obtida com a locação dos imóveis. Desta forma, o fluxo de caixa da carteira é impactado diretamente, afetando a rentabilidade e o desempenho da DIMOB.

Foram realizadas as seguintes locações e aditamentos no 1º trimestre/2006:

#### Quadro XV – Locações 1º Trimestre

Locatário	Imóvel	Valor
Banco do Brasil S.A	Ed. Corporate Financial Center, sala 601 - Brasília/DF	29.181,06
Mastermaq Informática Ltda	Ed. Cowan, 7º andar e 4 Vagas de Garagem - Belo Horizonte/MG	6.570,00

#### Quadro XVI – Aditivos Locações 1º Trimestre

Locatário	Imóvel	Valor
FNUAP	Ed. Corporate Financial Center, sala 602 - Brasília/DF	20.767,08
PNUD	Ed. Corporate Financial Center, salas 701 a 704 - Brasília/DF	96.818,17
PNUD	Ed. Corporate Financial Center, sala 1101 - Brasília/DF	23.000,00
Justiça Federal	Ed. Alber Ganimi, 24º, 25º, parte 26º, 27º e 28º andares – Juiz de Fora/MG	30.211,85

Um foco importante na atuação da gestão do segmento de renda é dado à qualificação da carteira imobiliária, que, como se sabe, é extremamente diversificada. A gestão de produtos tão diversificados implica em dedicar esforços a imóveis de pequeno valor com baixo potencial de geração de recursos, mas que exigem tanta dedicação quanto outros imóveis com alto desempenho e forte geração de receitas. Desta forma, a Diretoria Imobiliária iniciou o processo de alienação de imóveis por meio de editais.

Até 24-03-06, foram lançados 09 (nove) editais de vendas. Inicialmente, em decorrência da necessidade de adequação a resolução CMN 3121, que veda as entidades fechadas de previdência complementar, a manutenção de aplicações em terrenos a partir do ano de 2005, a Funcef disponibilizou, editais de vendas dos terrenos.

#### **Quadro XVII – Editais Lançados**

<b>Imóvel</b>	<b>Data lançamento edital</b>
Terreno do Campo Jiquiá	27/01/06
Terreno da Lapa	27/01/06
Terreno de Olinda	27/01/06
Ed. Brasília Trade Center + 6 salas do Ed.OAB	03/02/06
Terreno de Vitória (Parque Moscoso)	24/03/06
Ed. Suarez Trade	24/03/06
Ed. Conde Pereira Carneiro	24/03/06
Ed. Alber Ganimi	24/03/06
Ed. Edgar Romero	24/03/06

No próximo trimestre será possível analisarmos o resultado de tal procedimento, uma vez que as propostas recebidas decorrentes dos editais estão em fase de análise.

E foram encaminhadas a Diretoria Executiva para deliberação propostas recebidas de compra dos seguintes imóveis para renda: uma proposta para 3 salas do Ed. OAB, uma proposta para prédio comercial da Rua Imperatriz Thereza Cristina, 182 Recife, uma sala e 5 vaga de garagem do Ed. Brasília Shopping Towers.

#### **DESTAQUE DO TRIMESTRE**

Foi implementado também o processo de identificação de créditos, o que diminui consideravelmente as pendências contábeis da área. A área responsável pela baixa, GECOR, atendendo a resolução CGPC (Conselho de Gestão da Previdência Complementar) nº 5, de 30-01-02, alterada pela resolução nº 10, de 05-07-2002, anexo

E, item 7, “os lançamentos contábeis deverão ser efetuados, com base em documentos idôneos, de forma clara, identificando o fato contábil, devendo conter em seu histórico os detalhes necessários das características do documento que o originou, tais como o tipo, o número e a data, devendo ser evitada, ao máximo, a utilização de informações exclusivamente internas”, não efetuava as baixas sem o comprovante de pagamento. Fato resolvido em reunião com as gerências e sendo acordado, que, em valores que não forem identificados no comprovante enviado pela CAIXA, será solicitado o comprovante aos locatários, e, caso este não o envie, a GEARE encaminha CI informando os valores dos quais não possuem comprovantes e que entendem ser vinculado à carteira imobiliária da Fundação. Totalizadas, as CIs solicitaram baixa de R\$ 927.891,14 .

Importante salientar também, que foi detectado no sistema TOTALPREV, uma “falsa inadimplência” nos contratos da Torre Norte, que não foram encerrados em 18-09-2002, data da criação do fundo de investimento imobiliário e, conseqüentemente eram atualizados mensalmente, gerando uma provisão irreal para perda na carteira. Após a ratificação da inexistência de débitos para aqueles contratos, foi solicitado a DICON, que efetivasse a baixa, do montante de R\$ 4.844.299,58, data base 08-03-2006. Esta baixa de valores reduziu a provisão para perdas dos imóveis locados a terceiros, em 21,4%.



**Foto: Ed. Cristiano Guimarães**

Em 13-02-2006, houve a assinatura da escritura pública de desapropriação do Ed. Cristiano Guimarães, e foi recebida, também nesta data, a parcela 01/10, no valor de R\$ 850.000,00. O empreendimento em questão gerava prejuízo para a Fundação.

---

## 5. GESTÃO ENERGÉTICA

---

Sabemos que o cenário futuro relacionado à energia elétrica é, ao mesmo tempo, desafiador e promissor. A Diretoria da FUNCEF, antevendo tal necessidade, assinou em 01 de julho de 2005, contrato com a empresa RMP Engenharia e Consultoria para a execução de serviços de consultoria técnica especializada em eficiência / gestão energética e a supervisão, controle e gerenciamento das plantas de geração de energia, existentes no Blue Tree Park Angra dos Reis, Blue Tree Park Cabo de Santo Agostinho e Renaissance São Paulo Hotel.

A partir de abril, a Fundação dará o primeiro passo para a aprovação da “Política de Gestão Energética”. Esse é o início de um esforço permanente, organizado e estruturado para conseguir o máximo de eficiência na utilização da energia, ou seja, o seu uso mais racional, sem prejuízo do conforto, da produtividade ou da qualidade de bens e serviços.

**Quadro XVIII – Resultado Líquido das Plantas Geradoras**

Mês	Blue Tree Park - Angra dos Reis	Blue Tree Park - Cabo de Sto Agostinho	Renaissance São Paulo Hotel	Total (R\$)
jan/06	33.302,08	20.081,22	35.565,09	88.948,39
fev/06	35.054,89	6.925,33	35.121,51	77.101,73
mar/06	47.837,61	1.585,25	32.837,07	82.259,93
<b>Total</b>	<b>116.194,58</b>	<b>28.591,80</b>	<b>103.523,67</b>	<b>248.310,05</b>

FONTE: RMP Engenharia e Consultoria

Conforme planilha, verifica-se que no 1º trimestre de 2006, a FUNCEF obteve com as plantas geradoras, um resultado líquido de R\$ 248.310,05.

O objetivo da operação destas centrais de geração é a redução dos custos com energia elétrica no horário de ponta, além de possibilitar a negociação de tarifas mais atrativas com as concessionárias.

Existe, ainda, a possibilidade da utilização dos geradores para evitar a ultrapassagem da demanda contratada da concessionária. Outra vantagem é o aumento

da confiabilidade no sistema elétrico da unidade consumidora em função da possibilidade de operação dos geradores em casos de emergência ou de racionamento de energia.

### Quadro XIX – Rentabilidade Mensal das Plantas Geradoras

Mês	Blue Tree Park - Angra dos Reis		Blue Tree Park - Cabo de Sto Agostinho		Renaissance São Paulo Hotel		Total (R\$)
<b>Investimento</b>	851.000,00		851.000,00		2.500.000,00		4.202.000,00
	Resultado (R\$)	Rentabilidade (\$)	Resultado (R\$)	Rentabilidade (\$)	Resultado (R\$)	Rentabilidade (\$)	Rentabilidade (%)
jan/06	33.302,08	3,91%	20.081,22	2,36%	35.565,09	1,42%	2,12%
fev/06	35.054,89	4,12%	6.925,33	0,81%	35.121,51	1,40%	1,83%
mar/06	47.837,61	5,62%	1.585,25	0,19%	32.837,07	1,31%	1,96%
<b>Total</b>	<b>116.194,58</b>	<b>13,65%</b>	<b>28.591,80</b>	<b>3,36%</b>	<b>103.523,67</b>	<b>4,14%</b>	<b>5,91%</b>

FONTE: RMP Engenharia e Consultoria

Obteve-se, com o uso das plantas geradoras, uma rentabilidade de 5,91% no 1º trimestre de 2006, rentabilidade esta que supera consideravelmente a meta atuarial.

---

## 5. PLANEJAMENTO 2º TRIMESTRE DE 2006

---

Para o segundo trimestre foram estabelecidas no Planejamento Estratégico da DIMOB, realizado nos dias 7 e 8 de abril, as seguintes prioridades, divididas por assunto e meta:

### **COENA – Coordenação de Engenharia e Arquitetura**

<b>Assunto</b>	<b>Meta</b>
1. BTP Alvorada	Resolver pendências de manutenção.
2. Gestão energética	Implementar a Política de Gestão Energética.
3. Nova Sede	Aprovar a concepção na DE.
4. Terrenos	Realizar e implementar planos de ação para alienação de terrenos na carteira.
5. Inventário patrimonial	Realizar Inventário patrimonial.
6. Acompanhamento dos empreendimentos	Definir formas de acompanhamento.
7. Edifícios comerciais para a CAIXA	Definir aquisição ou construção de edifícios.

### **GEARE – Gerência de Administração de Imóveis para Renda e Alienação**

<b>Assunto</b>	<b>Meta</b>
1 – Inadimplência	Organizar Inadimplência (números consolidados)
2 - Inadimplência CEF	Definição Modelo de depuração
3 - Política de locação	Aprovação da política
4 - Alienação (comercialização)	Divulgar ao mercado além do edital
5 - Imóveis arrematados	Redefinição dos processos
6 - Relatório da área	Implantação dos relatórios
7 – Sistema de gestão	Definição no âmbito da DIMOB

### **CÉLULA DE ANÁLISE**

1) Relatório Geral do 1º Trimestre de 2006	Desenvolver o relatório
2) Normatização dos Projetos	Plano de Ação – Finalização de 4 Normas
3) Projeto de Cálculos Atuariais	Desenvolvimento do Sistema para automatização dos cálculos.
4) Analisar os impactos dos reinvestimentos e investimentos que estão sendo realizados na carteira imobiliária.	Desenvolver fluxo financeiro.

### **SUHOF – Supervisão de Hotéis e Fundos Imobiliários**

<b>Assunto</b>	<b>Meta</b>
1) Aprovação da política de hotéis	Política aprovada pela Diretoria Executiva
2) Criação da Empresa de Gestão de Ativos	Aprovação pela DE da empresa
3) Sustentabilidade Sócio-ambiental	Aprovação pela DE do plano RPPN
4) Rescisão dos contratos com a BTH	Solução para a questão
5) Regularização do Renaissance	Obtenção das Licenças de localização e funcionamento
6) Extinção do Consórcio Tanguá	Extinguir o Consórcio
7) Imposto de Renda Renaissance	Mudança do Procedimento interno (não retenção do IR do resultado FUNCEF)
8) Enquadramento FII Torre Norte	Aprovação de alternativa pela DE
9) Negociações para extinção do 311 Norte	Extinção do Fundo
10) Venda do Fundo Geo Guararapes	Venda das quotas do Fundo

### **SUSCE – Supervisão de Shopping Centers**

<b>Assunto</b>	<b>Meta</b>
1. Custos Condominiais	Redução dos Custos Condominiais dos Shopping Centers
2. Programa de Gestão Proativa	Finalizar a implantação
3. Novos Investimentos	Aprovação
4. Investimentos Aprovados	Controle, acompanhamento e classificação contábil
5. Alienação	Alienar Maceió, Bougainville, River, Praia de Belas, Riomar e Novo Hamburgo
6. Procedimentos	Desenvolver Caderno de Orientação
7. Conjunto Nacional	Retirada da Administradora