



## IPREM-POSSE

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DE POSSE CNPJ 10.625.602/0001-98  
RUA AURÉLIO SIA, 73-JD LUCIANA-S.A.POSSE/SP – CEP 13.830-000 – [iprem@pmsaposse.sp.gov.br](mailto:iprem@pmsaposse.sp.gov.br)  
19-3896-4403/19-38963832

### ATA DE REUNIÃO N° 01/2018 DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DE POSSE - IPREM-POSSE REALIZADA EM 25 DE JANEIRO DE 2018

Aos Vinte e cinco dias do mês de dezembro de dois mil e dezoito às 10:00 horas, no gabinete da presidência do IPREM-POSSE, situado à Rua Aurélio Sia nº 73 Jd Luciana em Santo Antônio de Posse/SP, inicia-se a reunião do Comitê de Investimentos. **Participantes: Sr. Ronaldo Carlos de Souza, Sra. Jane Jaqueline Moreira Rosseto e da Sra. Suzete Rose de Biagi. Com ausência da Sra. Marlene Maria Vieira Bassani que justificou-se estar em férias, DELIBERAÇÕES: 1-) Extrato das Aplicações em Dezembro de 2017 e movimentações da carteira:** O saldo do Instituto é de R\$ 43.421.402,97 (Quarenta e três milhões quatrocentos e vinte e um mil quatrocentos e dois reais e noventa e sete centavos). Entre aportes e rentabilização, houve ganho no valor de R\$ 345.893,71 (Trezentos e quarenta e cinco mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e um centavos). Apesar do superávit não foi possível atingir a meta para o período. Enquanto o mínimo a ser atingido fosse 0,91%, a carteira fechou em 0,80%, ou seja, 0,11 % abaixo da meta. Apesar de não ser o único fundo com desempenho negativo, o fundo **LME IPCA FIDC MULTISSETORIAL** veio a ser o grande responsável pelo não alcance da meta, O diretor presidente Sr. Ronaldo Carlos de Souza, explicita que na ATA anterior desse egrégio comitê, o fundo LME IPCA FIDC Multissetorial fora lançado com uma performance negativa no valor de R\$ 667,66 (Seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e seis centavos) perfazendo valor na carteira de R\$ 104.061,95 (Cento e quatro mil sessenta e um reais e noventa e cinco centavos.), inclusive sendo lançado com o referido valor no DAIR de novembro de dois mil e dezessete. Ocorreu que, a priori, o instituto recebeu um extrato emitido em 04/12/2017 (anexo) no valor de R\$ 102.320,56 (Cento e dois mil trezentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos.) e posteriormente (14/12/2017) o extrato consolidado no valor de R\$ 104.061,95 (Cento e quatro mil sessenta e um reais e noventa e cinco centavos.) Após tal consolidação e postada informação no DAIR conforme supracitado, o administrador do fundo (Gradual CCTVM S/A) emite em 28/12/2017 (vinte e oito de dezembro de dois mil e dezessete) fato relevante (anexo)informando ter aplicado PDD conforme solicitação CVM no montante de R\$ 69.635.597,00 ( Sessenta e nove mil, seiscentos e trinta e cinco mil quinhentos e noventa e sete reais) representando 89% do PL e tal feito sendo retroativo a novembro de dois mil e dezessete, deixando então a informação no mês passado tanto na reunião desse comitê, quanto no DAIR relativo a novembro com valores divergentes. No dia 10 de janeiro de 2018 a gestora do fundo (Bridge Gestão) emite uma nota aos cotistas (anexo) informando não concordar com o PDD e tenta também junto aos órgãos competentes, reverter a ação do administrador, a qual julgam como equivocada, inclusive convocando os cotista para reunião de acompanhamento na cidade de São Paulo para o dia 01/02/2018, para explanar sobre os fatos e andamento da recuperação de crédito. Diante de todo exposto o diretor presidente explicita que o valor a considerar no mês de novembro de dois mil e

*Jane*  
*R*  
*73*  
*A*



## IPREM-POSSE

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DE POSSE CNPJ 10.625.602/0001-98  
RUA AURÉLIO SIA, 73-JD LUCIANA-S.A.POSSE/SP – CEP 13.830-000 – [iprem@pmsaposse.sp.gov.br](mailto:iprem@pmsaposse.sp.gov.br)  
19-3896-4403/19-38963832

dezessete é R\$ 11.329,66 (Onze mil trezentos e vinte e nove reais e sessenta e seis centavos) e no mês de Dezembro de dois mil e dezessete o valor de R\$ 8.200,38 ( Oito mil duzentos reais e trinta e oito centavos) já considerando a amortização no valor de R\$ 3.196,03 ( Três mil cento e noventa e seis reais e três centavos) também objeto deliberado como consulta formal na ATA anterior. Além do fundo retro aludido, outro fundo que se apresentou com performance negativa fora **OSASCO PROPERTIES FIP ( GBX Tietê)** no valor de R\$ 1.851,53 ( Um mil oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e três centavos.) e sobre este, o diretor presidente explicita que esteve presente na assembleia realizada em 21/12/2017, sendo um dos objetos de deliberação, a transformação do mesmo de FIP para FII e que fora aprovado por 83,68 % dos cotistas. O diretor-presidente explica também que apesar do IPREM-POSSE ter se manifestado com voto contrário a transformação, não ficou constado em ATA embora tivesse sido acordado, haja vista a assembleia ter sido adiada para o dia 26/12/2017, ficando para todos de forma clara e objetiva que o IPREM-POSSE não participaria pelo fato de nossa manifestação de voto não se alterar, portanto o Diretor – Presidente pleiteou declaração formal ao presidente da assembleia via administrador do fundo (Planner), que nos fora encaminhado dia 18/01/2018 (anexo), a fim de defender-nos junto a Secretaria da Previdência quanto ao desenquadramento que a carteira virá sofrer, haja vista se tratar de um desenquadramento passivo, ou seja, não sendo por força do instituto a transformação do segmento do fundo de FIP para FII, sendo assim não caberíamos ser penalizado. (Anexo novo regulamento do FUNDO OSASCO PROPERTIES FII) para apreciação de todos os membros. **2-)Repasses:** A **Prefeitura Municipal** efetuou no dia 11/01/2018 o repasse no valor de R\$ 599.230,97 ( Quinhentos e noventa e nove mil duzentos e trinta reais e noventa e sete centavos.) relativo a 13º salário e no dia 17/01/2018 o valor de R\$ 600.506,49 ( Seiscentos mil quinhentos e seis reais e quarenta e nove centavos) referente ao repasse contribuições previdenciárias relativo ao mês de dezembro. A **Câmara Municipal** efetuou depósito relativo a contribuição previdenciária no dia 14 de dezembro de 2017 o valor de R\$ 24.576,47 (Vinte e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e noventa e sete centavos) e o **SAAEP** efetuou em 17 de janeiro de 2018 o repasse no valor de R\$ 11.927,54 (Onze mil novecentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos.). Os valores dos créditos acima recebidos, permaneceram no Banco do Brasil, sendo dividido em dois aportes: R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais) no dia 12/01/2018 e R\$ 600.000,00( Seiscentos mil reais) dia 19/01/2018 totalizando o valor de R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais) no fundo IRF-M1 e o remanescente permanecendo no BB FLUXO FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO (conta fluxo). **3- )Resultado e Fechamento do ano de 2017-** O diretor-presidente Sr. Ronaldo Carlos de Souza, após exposição e explanação dos números consolidados de janeiro a dezembro de dois mil e dezessete relativo a carteira do Instituto, destaca que o trabalho em equipe fez com que o objetivo de atingir a meta atuarial para o período fora cumprida e superada em 8,14 % conforme relatórios (anexo). Entre fechamento


*Jour*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*



## IPREM-POSSE

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DE POSSE CNPJ 10.625.602/0001-98  
RUA AURÉLIO SIA, 73-JD LUCIANA-S.A.POSSE/SP – CEP 13.830-000 – [iprem@pmsaposse.sp.gov.br](mailto:iprem@pmsaposse.sp.gov.br)  
19-3896-4403/19-38963832

dezembro de 2016 e dezembro de 2017 o superávit da carteira totalizou R\$ 6.736.324,53 (Seis milhões setecentos e trinta e seis mil trezentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos.) e desse valor, R\$ 3.713.059,50 (Três milhões setecentos e treze mil, cinquenta e nove reais e cinquenta centavos) em retorno dos investimentos. Destaca que o mês de maio fora o único mês que o instituto esteve em performance negativa em relação ao retorno, haja vista ter sido um mês atípico pelo fato da economia do país ter sofrido forte impacto de forma geral. **4-) Consulta Formal do FUNDO DE INVESTIMENTO RECUPERAÇÃO BRASIL RENDA FIXA LONGO PRAZO – CNPJ/MF n.º 11.902.276/0001-81** - O diretor presidente Sr. Ronaldo Carlos de Souza dá ciência ao comitê que o instituto aprovou consulta formal (anexo) para recebimento da proporcionalidade do instituto junto ao fundo, conforme documento anexo. A amortização de cotas será no valor de R\$ 67.000.000,00, lembrando que haverá a consequente incidência da remuneração da Gestora equivalente à 2,5% (dois e meio por cento) do valor liquidado. **5-) Estratégia para alocações/relocações**- Conforme deliberado na ATA anterior, que após análise de cenário e estudos a fim de buscar melhores opções de investimento, ficou definido a princípio que seria em renda variável, sendo especificamente um multimercado e um crédito privado. Após reestudo e reanálise decidiu-se então manter a estratégia em multimercado, CDB e se estender a um FIP, haja vista o último que fazia parte da carteira, ter transformado em FII conforme infra deliberado (item 1 Osasco Properties), portanto dois fundos foram enviados para análise à consultoria: 1-) HORUS VETOR FIC MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO; 2-) CERTIFICADO DE DEPÓSITO BANCÁRIO (CDB) BANCO RENNER. Após discussão, análise, reanálise das informações dos fundos retro aludidos, fica aprovado por unanimidade dos presentes os seguintes aportes: 1-) Horus Vetor Fic Multimercado Crédito Privado no valor de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais); 2-) CDB Banco Renner no valor de 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). O terceiro fundo estudado foi o Fundo de Investimento em Participações (FIP) Multiestratégia La Shopping Centers, que foi solicitado análise junto a consultoria, a fim de se obter parecer técnico. Fica decidido por unanimidade dos membros que, caso o parecer seja favorável, o aporte no referido fundo será no valor de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais). **6-) Encerramento**: Nada mais havendo a tratar o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, lavrou-se a presente ata a que se refere esta reunião do Comitê de Investimentos após lida e aprovada, foi assinada pela unanimidade dos membros presente.

  
Ronaldo Carlos de Souza  
Diretor-Presidente

  
Suzete Rose de Biagi

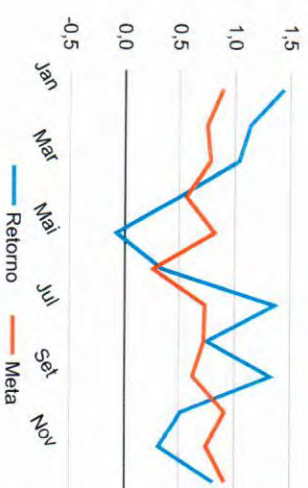
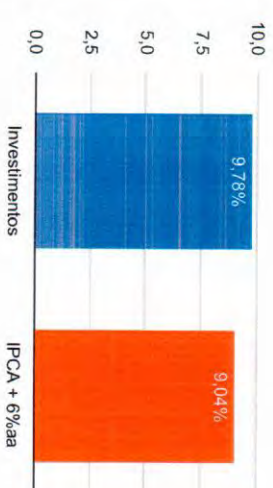
  
Jane Jaqueline Moreira Rosseto

  
André Batistela  
Representante Consultoria

Retorno e Meta Atuarial acumulados no ano de 2017

Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Meta (%)	Gap (%)	VAR (%)
Janeiro	36.685.028,44	73.390,88	377.127,44	36.907.687,10	526.395,22	1,43%	0,89%	160,88%	93,62%
Fevereiro	36.907.687,10	917.708,88	419.800,08	37.829.955,27	424.359,37	1,13%	0,75%	151,58%	2,05%
Março	37.829.955,27	2.529.065,06	2.255.428,30	38.496.432,41	392.840,38	1,03%	0,78%	131,41%	1,24%
Abril	38.496.432,41	704.740,58	381.183,26	39.009.684,15	189.694,42	0,49%	0,56%	87,63%	1,21%
Mai	39.009.684,15	985.933,22	665.567,77	39.300.517,03	-29.532,57	-0,08%	0,82%	-9,14%	6,73%
Junho	39.300.517,03	998.785,08	857.553,11	39.573.021,34	131.272,34	0,33%	0,26%	130,20%	1,48%
Julho	39.573.021,34	3.300.471,70	2.950.770,76	40.462.964,20	540.241,92	1,35%	0,73%	185,90%	1,21%
Agosto	40.462.964,20	2.908.814,75	3.063.185,66	40.608.814,02	300.220,73	0,74%	0,72%	102,45%	0,95%
Setembro	40.608.814,02	2.844.040,90	2.071.526,06	41.927.145,62	545.816,76	1,32%	0,62%	211,29%	1,31%
Outubro	41.927.145,62	1.429.793,90	1.063.095,94	42.508.511,26	214.667,68	0,51%	0,91%	55,85%	1,48%
Novembro	42.508.511,26	2.037.767,39	1.928.042,00	42.749.426,19	131.189,54	0,31%	0,74%	41,60%	2,34%
Dezembro	42.749.426,19	11.632.934,34	11.306.851,27	43.421.402,97	345.893,71	0,80%	0,91%	88,67%	2,27%
Acumulado no ano					3.713.059,50	9,78%	9,04%	108,14%	
Acumulado no 4º Trimestre					691.750,93	1,63%	2,58%	63,14%	

Acumulado no Ano



Porto dos Investimentos após as movimentações (aplicações e resgates) no mês de dezembro / 2017

Ativos de Renda Fixa	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (R\$)	Retorno (%)	Var - Mês (%)	Instituição(%)
B ALOCAÇÃO ATIVA FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	5.724.459,46	0,00	0,00	5.775.970,31	51.510,85	0,90%	0,80%	0,90%
R CAPITAL IMOBILIÁRIOS I FIDC Senior	1.019.417,99	0,00	0,00	1.028.471,39	9.053,40	0,89%	0,05%	0,89%
AIAXA BRASIL IMA-B 5 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	4.092.212,49	0,00	0,00	4.127.766,03	35.553,54	0,87%	0,67%	0,87%
IFERENCIAL FI RENDA FIXA LP	910.962,93	0,00	0,00	918.129,93	7.167,00	0,79%	0,58%	0,76%
B TÍTULOS PÚBLICOS VII FI RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	620.593,85	0,00	0,00	625.235,53	4.641,68	0,75%	0,45%	0,75%
B IDKA 2 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	2.309.419,75	1.087.632,65	303.442,46	3.118.463,73	24.853,79	0,73%	0,46%	0,86%
IGR PRIME I FIDC SENIOR 1	3.674.207,62	0,00	0,00	3.699.876,22	25.668,60	0,70%	5,09%	0,70%
AIAXA BRASIL IDKA IPGA 2A TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	0,00	747.278,61	0,00	751.892,14	4.613,53	0,62%	0,45%	0,87%
ICREDI INSTITUCIONAL IIRF-M 1 FI RENDA FIXA	229.343,69	0,00	0,00	230.658,77	1.315,08	0,57%	0,03%	0,57%
FAU SOBERANO IIRF-M 1 FI RENDA FIXA	269.438,59	0,00	0,00	270.934,79	1.496,20	0,56%	0,04%	0,56%
RADESCO IIRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA	1.430.694,51	0,00	0,00	1.438.628,69	7.934,18	0,55%	0,04%	0,55%
AIAXA BRASIL TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	3.290.770,91	0,00	0,00	3.308.744,01	17.973,10	0,55%	0,02%	0,55%
AIAXA BRASIL IIRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA	1.518.355,95	2.000.000,00	0,00	3.537.097,93	18.741,98	0,53%	0,03%	0,57%
B PERFIL FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	3.458.522,07	1.600.000,00	260.000,00	4.824.079,38	25.557,31	0,51%	0,07%	0,58%
B IIRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	1.311.766,81	1.000.000,00	0,00	2.323.436,15	11.669,34	0,50%	0,04%	0,56%
AIAXA BRASIL MATRIZ FI RENDA FIXA	0,00	2.000.000,00	0,00	2.009.457,77	9.457,77	0,47%	0,01%	0,53%
ME REC IMA-B FI RENDA FIXA	1.659.160,16	0,00	0,00	1.666.331,70	7.171,54	0,43%	-	-
B IMA-B TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	2.776.365,26	0,00	2.784.190,19	0,00	7.824,93	0,28%	1,42%	0,81%
AIAXA BRASIL IMA-B TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	4.740.837,42	0,00	4.746.791,58	0,00	5.954,16	0,13%	1,42%	0,81%
B FLUXO FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	74.263,49	2.246.646,54	2.247.526,01	74.343,83	959,81	0,04%	0,01%	0,45%
AIAXA PRÁTICO FIC RENDA FIXA CURTO PRAZO	10.387,75	951.376,54	961.705,00	145,53	86,24	0,01%	0,01%	0,14%
INCENTIVO I FIDC MULTISSETORIAL	4.957,19	0,00	0,00	4.957,19	0,00	0,00%	-	-

Retorno dos Investimentos após as movimentações (aplicações e resgates) no mês de dezembro / 2017

Ativos de Renda Fixa	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (R\$)	Retorno (%)	Var - Mês (%)	Instituição(%)
ME REC IPCA FIDC MULTISSETORIAL SÊNIOR	102.320,56	0,00	3.196,03	8.200,38	-90.924,15	-89,86%	153,96%	-91,99%
			Total Renda Fixa		188.279,88	0,48%	0,81%	

Retorno dos Investimentos após as movimentações (aplicações e resgates) no mês de dezembro / 2017

Ativos de Renda Variável	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (R\$)	Retorno (%)	Var - Mês (%)	Instituição(%)
RAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11	1.290.322,00	0,00	0,00	1.419.354,20	129.032,20	10,00%	38,50%	15,79%
FIATA VALOR FIACÇÕES	194.578,13	0,00	0,00	208.042,58	13.464,45	6,92%	7,08%	6,92%
FÉRTIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - MFII11	655.001,82	0,00	0,00	671.970,53	16.968,71	2,59%	6,84%	2,59%
ISASCO PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FIP	1.381.065,79	0,00	0,00	1.379.214,26	-1.851,53	-0,13%	-	-
<b>Total Renda Variável</b>					<b>157.613,83</b>	<b>4,48%</b>	<b>26,40%</b>	

GRADUAL

## EXTRATO CONSOLIDADO

Administrador: GRADUAL CCTVM S A

CNPJ:

Data Emissão: 04/12/2017

LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FIDC SENIOR	CNPJ: 12.440.789/0001-80
INST PRV MUN STO ANTONIO POSSE	CNPJ: 10.625.602/0001-98
RUA SENADOR PAULA RAMOS, 262	
CENTRO STO ANTONIO DE POSSE 13830-000	Periodo: 01/11/2017 à 30/11/2017

Data	Descrição	Valor Bruto	Penalty	IR	IOF	Valor Líquido	Cota Utilizada	Qtd. de Cotas	Saldo de Cotas
31.10.2017	Saldo Anterior	103.918,73	0,00	0,00	0,00	103.918,73	0,39974190	259.964,57668892	259.964,57668892
30.11.2017	Saldo Final	102.320,56	0,00	0,00	0,00	102.320,56	0,39359425	259.964,57668892	259.964,57668892

Cota em 31.10.2017	0,39974190	Cota em 30/11/2017	0,39359425
PL em 31.10.2017	78.035.850,93	PL em 30/11/2017	76.835.735,15

	RENTABILIDADES (em %)							
	Mês	Ano	6 Meses	12 Meses	24 Meses	2015	2016	Acum.
LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FIDC SENIOR	(1,54)	(45,96)	(47,52)	(45,58)	(79,42)	14,59	(61,70)	(65,11)
CDI	0,57	9,36	4,35	10,59	26,12	13,23	14,00	84,07

Administração

Relatorio





## EXTRATO CONSOLIDADO

Administrador: GRADUAL CCTVM S A

CNPJ:

Data Emissão: 14/12/2017

LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FIDC SENIOR	CNPJ: 12.440.789 0001-80
INST PRV MUN STO ANTONIO POSSE	CNPJ: 10.625.602/0001-98
RUA SENADOR PAULA RAMOS, 262	
CENTRO STO ANTONIO DE POSSE 13830-000	Período: 01/11/2017 à 30/11/2017

Data	Descrição	Valor Bruto	Penalty	IR	IOF	Valor Líquido	Cota Utilizada	Qtd. de Cotas	Saldo de Cotas
31/10/2017	Saldo Anterior	103.918,73	0,00	0,00	0,00	103.918,73	0,39974190	259.964,57668892	259.964,57668892
30/11/2017	Saldo Final	104.061,95	0,00	0,00	0,00	104.061,95	0,40029279	259.964,57668892	259.964,57668892

PL. 78.143.393,07

Cota em 31/10/2017	0,39974190	Cota em 30/11/2017	0,40029279
PL em 31/10/2017	78.035.850,93	PL em 30/11/2017	78.143.393,07

	RENTABILIDADES (em %)							
	Mês	Ano	6 Meses	12 Meses	24 Meses	2015	2016	Acum.
LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FIDC SENIOR	0,14	(45,04)	(46,63)	(44,65)	(79,07)	14,59	(61,70)	(64,52)
CDI	0,57	9,36	4,35	10,59	26,12	13,23	14,00	84,07

Administração

Relatorio

ônio de Posse / SP CNPJ: 45.331.196/0001-35

cação do DAIR Governança Credenciamento Carteira Portfólio

ões e Investimentos dos Recursos

risco (\*) são de preenchimento obrigatório

Exercício: 2017 Mês: Novembro

de Ativo	Limite da Resolução CMN %	Fundo / Plano Constituído	Carteira Administrada	Identificação do Ativo	Indexador/Índ de Ref.	Quantidade	APR	Valor Atual do Ativo	Valor Total Atual	% de Recursos do RPPS	Valor Atua Patrimôni Líquido
Renda Fixa	30,00										
				13.077.418/0001		1.740,088,55252		1,9875552100	3.458.522,07	8,09	4.436.408,8
				05.164.356/0001		941.295,7583214		3,4960010000	3.290.770,91	7,70	1.881.573,4
				00.834.074/0001		1.780,375685879		5,8347300000	10.388,01	0,02	10.876.695
jb-total						2.722.742,00346			6.833.944,48	15,99	
Referenciados em	30,00										
jb-total											
cupança	20,00										
jb-total											
ilâncias Garantidas	20,00										
jb-total											
: Creditórios - Aber	15,00			17.013.985/0001		2.605,701822793		1,409,524291900	3.672.800,02	8,59	331.185,77
				12.440.789/0001		259,964,5766889		0,4002927900	104.061,95	0,24	78.143,39
				24.445.360/0001		36,8349030000		27,675,32750300	1.019.418,00	2,38	42.720,54
jb-total						262.607,1134147			4.796.279,97	11,22	
: Creditórios - Aber	15,00										
jb-total											
: Creditórios - Fech	5,00			10.896.292/0001		7,7623968200		0,0000000000	0,00	0,00	0,00
jb-total						7,7623968200			0,00	0,00	
: Creditórios - Fech	5,00										
jb-total											

Fechar

## FATO RELEVANTE

Aos Quotistas do LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Prezados(as) Srs.(as),

Em cumprimento ao artigo 46 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 356, de 17 de dezembro de 2001 (“Instrução CVM 356”) e nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 356 e da Resolução CMN nº 2686, de 8 de outubro de 2009, servimos do presente para comunicar a V. Sas. que a Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“Administradora”), na qualidade de administradora do **LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.440.789/0001-80 (“Fundo”), realizou a provisão de 100% dos créditos vencidos a mais de 720 (setecentos e vinte ) dias, e, em atendimento à requisição da Comissão de Valores Mobiliários – CVM realizada em **21 de dezembro de 2017 às 19:33**, assim reprocessou a carteira do Fundo também em atendimento à CVM na data-base de **30 de novembro de 2017**. Desta forma, o Fundo sofreu um impacto negativo no montante de R\$ 69.635.597,00 (sessenta e nove milhões, seiscentos e trinta cinco mil, quinhentos e noventa e sete reais) o que representa 89% (oitenta e nove por cento) do patrimônio líquido em referida data base.

São Paulo, 28 de dezembro de 2017

**GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administradora*

GRADUAL

## EXTRATO CONSOLIDADO

Administrador: GRADUAL CCTVM S A

CNPJ:

Data Emissão: 05/01/2018

LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FIDC SENIOR	CNPJ: 12.440.789/0001-80
INST PRV MUN STO ANTONIO POSSE	CNPJ: 10.625.602/0001-98
RUA SENADOR PAULA RAMOS, 262	
CENTRO STO ANTONIO DE POSSE 13830-000	Período: 01/12/2017 à 29/12/2017

Data	Descrição	Valor Bruto	Penalty	IR	IOF	Valor Líquido	Cota Utilizada	Qtd. de Cotas	Saldo de Cotas
30/11/2017	Saldo Anterior	11.329,66	0,00	0,00	0,00	11.329,66	0,04358154	259.964,57668892	259.964,57668892
15/12/2017	Amortização	3.196,03	0,00	0,00	0,00	3.196,03	0,00000000	0,00000000	259.964,57668892
29/12/2017	Saldo Final	8.200,38	0,00	0,00	0,00	8.200,38	0,03154423	259.964,57668892	259.964,57668892

Cota em 30/11/2017	0,04358154	Cota em 29/12/2017	0,03154423
PL em 30/11/2017	8.507.796,07	PL em 29/12/2017	6.157.925,35

	RENTABILIDADES (em %)							
	Mês	Ano	6 Meses	12 Meses	24 Meses	2015	2016	Acum.
LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FIDC SENIOR	(27,62)	(95,67)	(95,80)	(95,67)	(98,37)	14,59	(61,70)	(97,20)
CDI	0,54	9,95	4,10	10,01	25,48	13,23	14,00	85,06

Administração

Relatorio

# GRADUAL

São Paulo, 04 de janeiro de 2018

Aos

Srs.(as) Cotistas do Fundo: LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS

## Ref.: Aplicação de PDD – Provisão de Devedores Duvidosos

Prezados Senhores,

A Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Gradual"), sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 33.918.160/0001-73, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Norte, 19º andar, Cj. 191-B, Vila Nova Conceição, na qualidade de administradora do aludido Fundo vem por meio desta INFORMAR-LHES o quanto segue:

1. A BRIDGE em sua capacidade como gestora vem atuando na recuperação dos referidos créditos vencidos, e, portanto, pode tentar que a CVM reverta o seu pedido, caso possua evidência de que existe um trabalho consistente de cobrança e possível recuperação dos ativos ou suas garantias.
2. Ocorre, contudo, que como Administradores do Fundo em geral pautamos nossas decisões nos relatórios elaborados pelo Gestor e os advogados que atuam na recuperação de ativos. Isso explica o porquê de não termos efetuado o PDD antes.
3. Contudo, após uma determinação expressa da CVM, que é quem nos regula, não temos como adotar outro procedimento que não o PDD.

1



## GRADUAL

4. A referida determinação da CVM ocorreu no dia 21 de dezembro de 2017 às 19:33 hs, ou seja, após o horário comercial.
5. Abaixo anexamos o email em questão, no qual consta a determinação expressa da CVM. Vejamos:

De: GIE-Gerência de Acompanhamento de Fundos Estruturados [mailto:gie@cvm.gov.br]  
Enviada em: quinta-feira, 21 de dezembro de 2017 19:33  
Para: Simone Duarte <sduarte@gradualinvestimentos.com.br>; Marcos Aurélio Florêncio da Silva <mafsilva@cvm.gov.br>  
Cc: Roberto Eduardo Macedo <rmacedo@gradualinvestimentos.com.br>; Daniel Maia Santana <daniel.maia@cvm.gov.br>; Frederico Cesar de Campos <fcampos@gradualinvestimentos.com.br>; Evelyn Monteiro dos Anjos Mencinaukis <emonteiro@gradualinvestimentos.com.br>  
Assunto: Re: Lme Rec Mult IPCA FIDC - Informes ago/set/out/dez-2017

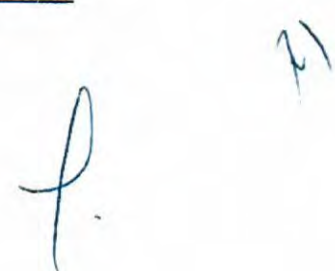
Prezados,

O informe de 30/11/2017, se estiver correto após diversas representações, **demonstra a necessidade urgente de complemento da provisão, pois há \$420 milhões em atraso há mais de 720 dias. A totalidade desse valor deve ser imediatamente provisionada.**

**Concedemos prazo até amanhã para a reapresentação contemplando o mencionado ajuste no patrimônio.**

Att.,  
Bruno

(grifos e realces nossos)



## GRADUAL

6. Vale ressaltar que a sabemos o quanto a aplicação de PDD reflete em desfavor dos cotistas, principalmente diante de seus conselhos fiscais e Tribunal de Contas, todavia, como bem demonstrado acima o Órgão Máximo Regulador de Fundos de Investimentos foi quem ordenou a aplicação imediata do PDD, inclusive retroagir a carteira em 30/11/2017.
7. Outrossim, vale ainda mencionar que a Gradual emitiu Fato Relevante no dia 28 p.p. na mesma linha de tudo que fora acima tratado.
8. Naturalmente, caso a BRIDGE consiga reverter a decisão da CVM, como administradores iremos acatar a nova orientação. Até então não temos outra alternativa senão manter o PDD como expressamente exigido pela CVM.
9. Ademais nos colocamos à plena disposição dos cotistas para dirimir quaisquer outras dúvidas sobre este tema, bem como, no que for necessário com relação a cobrança desses ativos em atraso que motivaram a aplicação do aludido PDD em face do sucesso obtido em outros fundos.
10. Por fim, aproveitamos o ensejo para reiterar nossos votos de elevada estima e consideração.

Fernanda F. Braga de Lima de Freitas  
Diretora

Atenciosamente

Roberto Silva  
Diretor

**GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
(Administradora do Fundo LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS)



Rio de Janeiro, 10 de janeiro de 2018

Prezados cotistas do LME REC MULT IPCA FIDC;

Como é de conhecimento dos senhores em função de fato relevante divulgado pela Gradual CCTVM, os ativos de fundo sofreram recentemente nova provisão por perdas, à exclusivo critério do administrador, e segundo o mesmo por determinação do órgão regulador, não tendo havido nesse ato qualquer interferência ou consulta à Bridge Gestão como responsável pela gestão do fundo.

Assim, respeitando a competência exclusiva do administrador quanto a precificação dos ativos que integram a carteira do fundo, a Bridge Gestão reserva-se ao direito de discordar da decisão tomada quanto a remarcação dos ativos, estando ainda recomendando ao administrador que interceda junto ao órgão regulador, expondo de forma detalhada os motivos que justificam considerar que diversos ativos do fundo não possuem provisão por perdas de 100%, dado a existência de esforços efetivos de recuperação, bem como, diante da necessidade de se considerar a relevância de determinadas garantias, regularmente instituídas, para fins de avaliação dos valores prováveis de recuperação dos créditos, o que por consequência, deve ser levado em consideração para fins de estimativas de perdas, independente do tempo de atraso das obrigações estipuladas em contrato, nos termos da ICVM 489/2011. Segundo a referida norma, a PDD deve refletir a diferença entre o valor contábil do ativo e da estimativa do valor presente do novo fluxo de caixa esperado, quando deverão ser considerados para definição desta estimativa, fatores diversos, dentre os quais, as garantias vinculadas a cada crédito. Assim, na visão da Bridge Gestora, considerar apenas o período de atraso para definição da provisão por perdas e, portanto, da estimativa de recuperação dos créditos, é um equívoco, cuja prática não é amparada pela legislação vigente aplicada ao mercado de fundos de investimento.

Como é de conhecimento dos senhores, tão logo a Bridge Gestão assumiu a gestão do fundo, realizamos criteriosa avaliação de cada um dos ativos, emissores, garantias e exigibilidade dos créditos, sendo ainda enviado mensalmente aos senhores relatório com o andamento dos





esforços de recuperação de cada um dos ativos, pelo que, os cotistas estão acompanhando pontual e periodicamente a gestão praticada pela Bridge Gestão.

Assim, na nossa visão, é absolutamente equivocada a estimativa feita pelo administrador, conforme estipulado pelo regulador (CVM), quanto ao valor dos ativos, que parte do pressuposto de que a carteira do fundo não teria qualquer valor de negociação no mercado, ou ainda, que os ativos não possuem qualquer expectativa de recuperação, ainda que de forma parcial.

Independente da decisão tomada pelo administrador, a Bridge Gestão informa que manterá incansáveis e diligentes esforços na recuperação de todos os créditos de titularidade do fundo, defendendo o patrimônio dos senhores, como um dos princípios norteadores de nossa atuação no mercado.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários;

Atenciosamente,



---

**BRIDGE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**  
Gestora do LME REC MULTISSETORIAL IPCA FIDC

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES  
MULTIESTRATÉGIA

CNPJ Nº 13.000.836/0001-38

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital  
Dra. Sylene M. Michaiat - Oficial Designada

04 JAN. 2018

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS  
REALIZADA EM 21 DE DEZEMBRO DE 2017

MICROFILMAGEM  
1970726

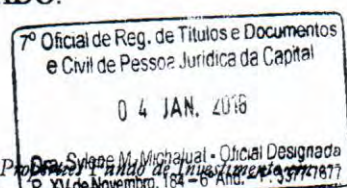
- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 21 de dezembro de 2017, às 11:00, na sede da Planner Corretora de Valores S.A. ("Administradora"), administradora do Osasco Properties Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo OP"), na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, cidade e Estado de São Paulo.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Enviada por correio eletrônico a todos os cotistas do Fundo OP em 01 de dezembro de 2017, nos termos do parágrafo 2º do art. 23 do Regulamento do Fundo OP.
- 3. PRESENÇA:** Presentes (i) cotistas representando 91,84% (noventa e um inteiros e oitenta e quatro décimos por cento) do total das cotas de emissão do FundoOP ("Cotistas"); (ii) o Sr. Eder Lima Leal e a Sra. Marília da Costa, na qualidade de representantes legais da Administradora; (iii) os Srs. Marcos Alexandre Ikuno e Douglas de Souza Aguiar Jr., na qualidade de representantes da Cadence Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo OP ("Gestora"); e a assessora legal da Gestora, a Sra. Carla Saback Dau.
- 4. MESA:** Sra. Carla Saback Dau, como Presidente; e Sra. Marília da Costa, como Secretária, eleitas pela unanimidade dos Cotistas.
- 5. ORDEM DO DIA:** Aprovar (i) a incorporação do Fundo de Investimento em Participações Pacalu – Multiestratégia ("FIP Pacalu") pelo Fundo OP ("Incorporação"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 578, de 30 de agosto de 2016 ("Instrução CVM 578"), através da: (i.1) aprovação do Protocolo de Incorporação e Justificação; (i.2) aprovação do Laudo de Avaliação dos FIP Pacalu objeto da Incorporação; (i.3) aprovação da Incorporação e consequente extinção do FIP Pacalu e de suas cotas, com versão total do seu patrimônio ao patrimônio do Fundo OP (i.4) aprovação do aumento do patrimônio do Fundo OP com a emissão de novas cotas destinadas à subscrição dos cotistas do FIP Pacalu, em decorrência da absorção da totalidade do patrimônio do FIP Pacalu; (i.5) diluição da atual proporção dos cotistas no Fundo OP, em decorrência da emissão das novas cotas, na proporção e nos demais termos indicados no Protocolo de Incorporação e Justificação; (ii) na hipótese de deliberada e aprovada a Incorporação, nos termos acima, aprovar a transformação ("Transformação") do Fundo

OP em um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”); (iii) como consequência das aprovações da Incorporação e da Transformação, caso sejam realizadas, aprovar a anexa minuta do Regulamento do FII, nos termos da Instrução CVM 472, que será denominado Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII, contendo as seguintes disposições: sua política de investimento, os fatores de risco, para prazo de vigência indeterminado, determinação do mercado em que as cotas serão negociadas, as funções do gestor, as deliberações objeto de assembleia de cotistas, os quóruns de deliberações, entre outros; (iv) aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo OP acompanhadas de Parecer de Auditor Independente dos exercícios sociais findo em 28 de fevereiro de 2016; e (v) autorizar a Administradora a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas (“Ordem do Dia”).

6. **DELIBERAÇÕES:** Preliminarmente, por unanimidade e sem qualquer ressalva, os Cotistas aprovaram a elaboração da ata em forma de sumário. Ademais, 83,68% (oitenta e três inteiros e sessenta e oito décimos por cento) dos Cotistas concordaram que a apreciação e deliberação dos itens (ii) e (iii) da Ordem do Dia seja realizada em caráter desvinculado e independente da aprovação do item (i), sendo os respectivos votos computados separadamente para esse fim. A esse respeito, os cotistas CadenceSalton Fundo de Investimento Multimercado (“Fundo Salton”) e Índico Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“Fundo Índico”) se manifestaram contrariamente, consignando que os itens (ii) e (iii) da Ordem do Dia, sejam apreciados apenas na hipótese de aprovação do item (i).

Em seguida, os representantes da Gestora apresentaram a situação dos investimentos do Fundo OP, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de março de 2017. Após, as matérias constantes da Ordem do Dia foram submetidas à apreciação dos Cotistas, observado que:

6.1. Com relação ao item (i) da Ordem do Dia, cotistas representantes de (a) 42,85% (quarenta e dois inteiros e oitenta e cinco décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP se manifestaram favoravelmente à aprovação do item em questão; (b) 47,03% (quarenta e sete inteiros e três décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP, se manifestaram contrariamente à aprovação; e (c) 1,96% (um inteiro e noventa e seis décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP, se abstiveram de votar. Considerando que este item depende da manifestação favorável de cotistas representantes de 2/3 (dois terços) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP, resta o item em questão **REPROVADO**.

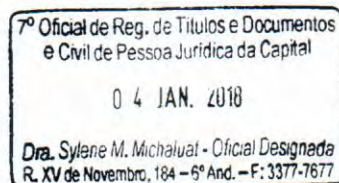


6.2. Com relação aos itens (ii) e (iii) da Ordem do Dia, os cotistas (a) AB Capital Fundo de Investimento Multimercado - Crédito Privado; (b) AB Capital II Fundo de Investimento Multimercado - Crédito Privado; (c) NF Capital Fundo de Investimento Multimercado - Crédito Privado; e (d) NF Capital II Fundo de Investimento Multimercado - Crédito Privado, suscitaram a existência de conflito de interesse por parte dos cotistas Fundo Salton e Fundo Índico, tendo em vista que a Gestora também presta serviços de gestão aos referidos fundos. Neste contexto, os Cotistas representantes de 50,23% (cinquenta inteiros e vinte e três décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP, nos termos do parágrafo segundo do art. 29 da Instrução CVM 578, deliberaram por não computar os votos a serem proferidos pelos Fundos Salton e Índico no que diz respeito ao quórum necessário à aprovação do item (ii) da Ordem do Dia.

Os Fundos Salton e Índico manifestaram entendimento em sentido contrário, indicando a inexistência de conflito de interesse, e afirmando que o impedimento de voto previsto no parágrafo 1º, do art. 31 da Instrução CVM 578, é dirigida aos cotistas e não aos seus respectivos representantes legais. O conflito de interesse seria materializado caso a Gestora também figurasse como cotista do Fundo OP, o que não se verifica na situação em questão. Desta forma, os referidos cotistas manifestaram-se contrariamente à aprovação deste item (ii) da Ordem do Dia.

Assim, desconsiderado o voto proferido pelos Fundos Salton e Índico, os Cotistas votantes, representantes de 83,68% (oitenta e três inteiros e sessenta e oito décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP, se manifestaram favoravelmente à Transformação e à alteração do Regulamento do Fundo OP no que diz respeito exclusivamente à Transformação, restando os itens em questão **APROVADOS**.

6.3. Com relação ao item (iv) da Ordem do Dia, cotistas representantes de 57,17% (cinquenta e sete inteiros e dezessete décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP, aprovaram as Demonstrações Financeiras do Fundo OP acompanhadas de Parecer de Auditor Independente dos exercícios sociais findo em 28 de fevereiro de 2016, consignando que cotistas representantes de 0,73% (setenta e três décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP reprovaram a matéria em questão, e cotistas representantes de 33,93% (trinta e três inteiros e noventa e três décimos por cento) abstiveram-se de votar, restando o item em questão **APROVADO**.



6.4. Por fim, com relação ao item (v) da Ordem do Dia, cotistas representantes de 59,32% (cinquenta e nove inteiros e trinta e dois décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP autorizam a Administradora a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral de Cotistas, consignando que cotistas representantes de 0,73% (setenta e três décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo OP reprovaram a matéria em questão, e cotistas representantes de 31,78% (trinta e um inteiros e setenta e oito décimos por cento) abstiveram-se de votar, restando o item em questão **APROVADO**.

**7. ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e assinada por todos os presentes que, achando-a conforme autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas, em 3 (três) vias de igual teor e forma. Assinaturas: Flávio Daniel Aguetoni – Presidente; Marília da Costa – Secretária; Administrador: Planner Corretora de Valores S.A.; e Cotistas. **É cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.**



**Marília da Costa**

**Secretária**



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04  
Sylene Maria Michaluit - Oficial Designada  
R\$ 200,15 Protocolado e prenotado sob o n. **1.970.726** em  
Estado R\$ 57,07 **04/01/2018** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipesp R\$ 38,89 sob o n. **1.970.726**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 10,69 **Averbado à margem do registro n. 1758702**  
T. Justiça R\$ 13,67 São Paulo, 04 de janeiro de 2018  
M. Público R\$ 9,54  
Iss R\$ 4,19

Total R\$ 334,20

Seios e taxas  
Recolhidos p/verba

Sylene Maria Michaluit - Oficial Designada

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital  
Dra. Sylene M. Michaluk - Oficial Designada

04 JAN. 2018

MICROFILMAGEM

1970726

**REGULAMENTO DO**

**"OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"**

Datado de 21 de dezembro de 2017



## **PARECER TÉCNICO**

**OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA  
(C.N.P.J.: 13.000.836/0001-38)**

DATA DA AGC: 21 de dezembro de 2017

São Paulo/SP, 20 de dezembro de 2017

**INSTITUTO:** Aos clientes cotistas do fundo de investimento OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA (C.N.P.J.: 13.000.836/0001-38).

**ASSUNTO:** Parecer Técnico referente as pautas da assembleia geral de cotistas que ocorrerá em 21 de dezembro de 2017.

## INTRODUÇÃO

Senhores, no intuito de auxiliá-los na tomada de decisão técnica quanto a pauta da assembleia geral de cotistas que ocorrerá em 21 de dezembro de 2017 do fundo de investimento OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, nos colocamos:

## PAUTA

1. Aprovar a Incorporação ("Incorporação") do Fundo de investimento em Participações Pacalu – Multiestratégia ("FIP Pacalu") pelo Fundo OP, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 578, de 30 de agosto de 2016 ("Instrução CVM 578"), através da: (i) aprovação do Protocolo de Incorporação e Justificação. (ii) aprovação do Laudo de Avaliação dos fundos objeto da Incorporação; (iii) aprovação da Incorporação e consequente extinção do FIP Pacalu e extinção de suas cotas, com versão total do seu patrimônio ao patrimônio do Fundo OP (iv) aprovação do aumento do patrimônio do FIP OP com a emissão de novas cotas destinadas à subscrição dos cotistas do FIP Pacalu, em decorrência da absorção da totalidade do patrimônio do FIP Pacalu; (v) diluição da atual proporção dos cotistas no FIP OP, em decorrência da emissão das novas cotas, na proporção e nos demais termos indicados no Protocolo de Incorporação e Justificação;
2. Na hipótese de deliberada e aprova a Incorporação, nos termos acima, aprovar a transformação ("Transformação") do Fundo OP em um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");
3. Como consequência das aprovações da Incorporação e da Transformação, caso sejam realizadas, aprovar a anexa minuta do Regulamento do FII, nos termos da Instrução CVM 472, que será denominado OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, contendo as seguintes disposições: sua política de investimento, os fatores de risco, para prazo de vigência indeterminado, determinação do mercado em que as cotas serão negociadas, as funções do gestor, as deliberações objeto de assembleia de cotistas, os quóruns de deliberações, entre outros.



4. Aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo OP acompanhadas de Parecer de Auditor Independente dos exercícios sociais fundo em 28 de fevereiro de 2016.
5. Autorizar a Administradora a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

## PARECER TÉCNICO

### 1º PAUTA:

Trata-se da aprovação da incorporação do fundo de investimento FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES PACALU MULTIESTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.465.810/0001-28.

O fundo de investimento FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES PACALU MULTIESTRATÉGIA é um fundo composto por 100% em ações da empresa GBX TIÊTE II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (C.N.P.J.: 14.184.423/0001-13) que também compõe a carteira de investimento do fundo OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA com ações, perfazendo um total de 99,88%.

Ambos os objetivos dos fundos de investimento são lineares, bem como a prestação de serviços de gestão, sendo exercido pela CADENCE GESTORA DE RECURSOS LTDA., instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 413, 15º andar, Conjunto 151, Itaim Bibi, devidamente autorizada pela CVM, através do ato declaratório nº 13.492, de 13 5 de janeiro de 2014, a prestar serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 19.037.127/0001-03.

Mediante exposto, não vemos objeções quanto a aprovação da pauta.

### 2º PAUTA:

Trata-se da transformação do Fundo, de FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Considerando hoje a informação de que o Fundo OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA possui como cotistas, dez Regimes Próprios de Previdência Social e que o seu enquadramento em FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO limita-se a 5% na sua totalidade, a transformação pode vir a gerar o desenquadramento, causando transtornos ao Regimes Próprios de Previdência Social e a regularização para a emissão do seu Certificado de Regularidade Previdenciário – CRP.

Mediante exposto, não sugerimos a aprovação da pauta.

3º PAUTA:

A pauta resta prejudica caso haja a deliberação em desfavor a ("Transformação") do Fundo. Agora, caso os cotistas optem pela aprovação, não vemos impedimentos para a aprovação da referida pauta.

4º PAUTA:


Por falta de documentos para avaliação e verificação, nos abstermos de opinião.

5º PAUTA:

Trata-se de pauta conclusiva, não vemos objeções quanto a sua aprovação.

Permanecemos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



**PAR ENGENHARIA FINANCEIRA LTDA.**

## DISCLAIMER

Este Relatório e/ou Parecer foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da Empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Esta é apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas que julgamos confiáveis.

Não nos responsabilizamos pela utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. As opiniões contidas neste Relatório e/ou Parecer são baseadas em julgamentos e estimativas, estando, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações deste Relatório procuram estar em consonância com o regulamento dos produtos mencionados, mas não substituem seus materiais regulatórios, como regulamentos e prospectos de distribuição. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento dos produtos de investimento, bem como às disposições do prospecto e do regulamento que tratam dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Todas as informações sobre os produtos aqui mencionados, bem como o regulamento e o prospecto, podem ser obtidas com o responsável pela distribuição;

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação.

Os RPPS devem estar adequados à Portaria nº 519, de 24 de Agosto de 2011 e suas alterações conforme Portarias nº 170, de 25 de Abril de 2012; nº 440, de 09 de Outubro de 2013 e nº 300 de 03 de Julho de 2015, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de Novembro de 2010 e sua alteração conforme Resolução CMN nº 4.392 de 19 de Dezembro de 2014, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.

**DECLARAÇÃO DA PRESIDENTE DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, REALIZADA EM 21 DE DEZEMBRO DE 2017**

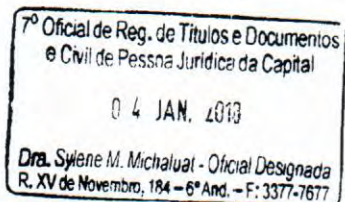
Declaro, para todos os fins que, em sede de Assembleia Geral de Cotistas do Osasco Properties Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – atualmente denominado Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo OP”), realizada em 21 de dezembro de 2017, na Avenida Brigadairo Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, cidade e Estado de São Paulo, sede da Planner Corretora de Valores S.A., administradora do Fundo OP (“Administradora” e “Assembleia”, respectivamente), o Sr. Ronaldo Carlos de Souza, na qualidade de representante do Instituto de Previdência Municipal de Santo Antonio de Posse (“Investidor”), titular de 0,3213% das cotas de emissão do Fundo OP, manifestou expressamente seu entendimento aos presentes à Assembleia de que a transformação do Fundo OP (fundo de investimento em participações em fundo de investimento imobiliário), objeto de deliberação conforme item “ii” da Ordem do Dia da Assembleia (“Transformação”), ainda que se caracterizasse como uma medida benéfica ao próprio fundo de investimento, especialmente em razão das alterações tributárias relacionadas à Medida Provisória nº 806, de 30 de outubro de 2017, acarretaria desenquadrado passivo da carteira de investimento do Investidor e, portanto, em descumprimento à legislação aplicável aos institutos de previdência social. De tal modo, por meio da presente, ratifico que o voto proferido pelo Investidor em sede da Assembleia foi contrário à Transformação.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo/SP, 21 de dezembro de 2017.

  
CARLA SABACK DAU

*Presidente da Mesa da Assembleia Geral de Cotista do Osasco Properties Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, realizada em 21 de dezembro de 2017*



## REGULAMENTO DO "OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"

O "OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", doravante simplesmente "Fundo", disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento, conforme o disposto abaixo.

### 1. GLOSSÁRIO

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Regulamento em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Anexo I deste Regulamento, aplicável tanto às formas no singular quanto no plural.

### 2. OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

### 3. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

3.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

### 4. PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### 5. ADMINISTRADORA E GESTORA

5.1. O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, a qual é autorizada pela CVM para exercer as atividades de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995 ("Administradora").

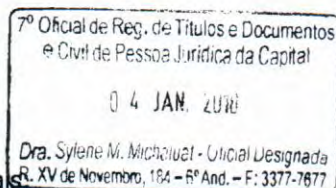
5.2. A carteira do Fundo é gerida pela **CADENCE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 413, 15º andar, inscrito no CNPJ sob nº 19.037.127/0001-03, devidamente registrado junto à CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.492 de 13 de janeiro de 2014 ("Gestora").

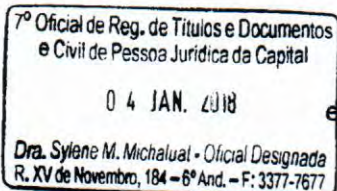
### 6. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

6.1. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, em especial a competência e orientação da Gestora, tem amplos e gerais poderes para (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo, inclusive adquirir, locar, arrendar, alienar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) em nome do Fundo, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos, transigir, representar o Fundo em juízo ou fora dele e praticar todos os demais atos necessários à administração do Fundo, assumindo a obrigação de aplicar em sua administração os princípios técnicos recomendáveis e o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na condução de seus próprios negócios, valendo-se de transparência, boa-fé, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.2. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor e no presente Regulamento, a Administradora obriga-se a:

- (i) Selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, e observada a competência e a orientação da Gestora;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis onde estiver matriculado os imóveis objeto do Fundo, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) Não integram o ativo da Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e





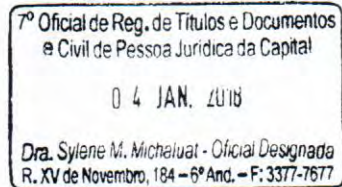
e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observada a competência da Gestora;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) realizar a custódia dos títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item 6.2 (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

6.2.1. Sem prejuízo de vedação de constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.3. A Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, seja prestando-os diretamente, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;



- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4. A Administradora será, nos termos e condições da Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou recebidos por este a título de integralização de Cotas, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

## **7. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA ADMINISTRADORA**

7.1. A Administradora será substituída nos casos de renúncia, de descredenciamento pela CVM e de destituição pelos Cotistas.

7.1.1. Na hipótese de renúncia, a Administradora ficará obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do Fundo, que deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registros de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

7.1.1.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item 7.1.1 acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.1.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários por decisão da CVM, a Administradora ficará obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral.

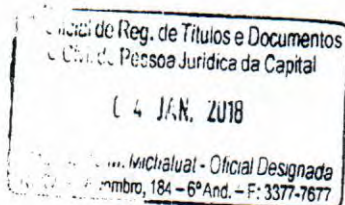
7.1.3. Na hipótese de destituição, a Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

## **8. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

8.1. A Gestora realizará a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, com todos os poderes necessários para negociar em nome do Fundo os referidos títulos e valores mobiliários, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

8.1.1. Nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços, a Gestora também prestará ao Fundo serviços relacionados à: (i) originação de empreendimentos imobiliários; (ii) análise, seleção e recomendação de investimentos e desinvestimentos; (iii) monitoramento e estudos sobre





investimentos e o desempenho do Fundo; e (iv) representação do Fundo em determinados atos na qualidade de mandatário da Administradora.

8.1.2. A Gestora também será responsável pelas seguintes atividades:

- (i) aprovar decisões inerentes à composição da carteira do Fundo, orientando a Administradora em todos atos que esta realize referente à carteira do Fundo e seus ativos;
- (ii) deliberar acerca de investimentos, desinvestimentos e alteração da estrutura dos investimentos realizados pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- (iii) celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (v) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (vi) deliberar sobre a constituição, forma de acumulação e valor máximo de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, assim entendidas como as despesas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel.

8.1.2.1. Em nenhum caso a reserva de contingência poderá (i) superar 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo no período e (ii) impedir a distribuição aos Cotistas de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.2. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser adotada pela Gestora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: [www.cadnc.com.br](http://www.cadnc.com.br).

8.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão realizadas por empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM.

8.4. A prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração do Fundo será realizada pelo Custodiante.

## 9. REMUNERAÇÃO

9.1. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de cotas e a escrituração da emissão e resgate

de Cotas, bem como os serviços de custódia, o Fundo pagará à Administradora o montante equivalente ao percentual de 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

9.2. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará à Gestora a Taxa de Gestão em montante equivalente 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

9.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão pagas pelo Fundo, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, sendo que os valores referidos no item "i" do "caput", do parágrafo primeiro e do parágrafo segundo acima serão calculados e provisionados à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

9.4. A Administradora estabelece desde já que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, com as quais deva arcar a Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração acima fixada.

9.5. Além das remunerações acima, a Gestora fará jus à Taxa de Performance do Fundo, a ser paga na amortização de cada Cota, equivalente a alíquota de 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva existente entre o valor patrimonial unitário das Cotas na data de 29/12/2017, e o valor patrimonial das Cotas auferido no Dia Útil em que for solicitada a amortização, no que exceder a variação do IPCA no mesmo período, acrescido de 10% (dez por cento) ao ano.

9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9.5, considera-se tanto o recebimento pelo Fundo de recursos em espécie, quanto o recebimento em ativos.

9.6. Além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, o Fundo estará sujeito às taxas de administração e/ou performance dos fundos de investimento nos quais o Fundo porventura invista.

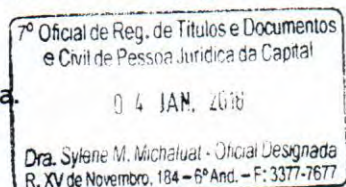
9.6.1. A Taxa de Performance será apurada da data da respectiva alienação, amortização ou resgate de cotas dos FIP e/ou de FII atualmente ou futuramente detidas pelo Fundo e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao referido evento.

9.7. Não serão cobradas dos Cotistas taxa de ingresso ou taxa de saída.

## 10. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

10.1. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora de acordo com Política de Investimento visando proporcionar aos Cotistas remuneração periódica pelo investimento realizado.

10.1.1. A Política de Investimento a ser adotada pela Gestora consistirá, primordialmente, na aplicação de recursos do Fundo no desenvolvimento e/ou aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais, prontos e/ou em construção, sejam unidades autônomas sejam frações ideais de unidades autônomas, ou mesmo ações de empresas de capital fechado ou aberto ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre



entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, ou cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de outros FII, certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas. A exploração destes ativos dar-se-á, preferencialmente, via investimento, compra e venda dos ativos, de forma possibilitar retornos financeiros aos Cotistas em forma de ganho de capital.

10.1.1.1. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

10.1.1.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/08, e à Administradora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

10.2. A Administradora, mediante determinação da Gestora, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representem, inclusive por meio de securitização de créditos.

10.3. O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, observado que a exposição do Fundo será de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

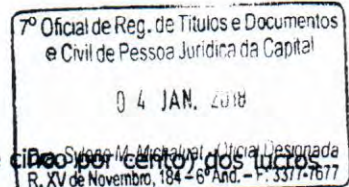
10.4. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada na forma do item 10.1 acima, deverá ser aplicada, pela Gestora, em cotas de fundos de investimento, operações compromissadas, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

10.5. O objeto do Fundo e a Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral.

## **11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

11.1. Assembleia Geral a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

11.2. Poderá ser formada reserva de contingência, respeitados os valores e limites aprovados pela Gestora, observado o disposto neste Regulamento.



11.3. O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11.4. A título de antecipação, os resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente, no 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, tendo por base os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo (regime de caixa) e as despesas do período, além de eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral e de eventual reserva de contingência formada nos termos deste Regulamento. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago ao encerramento de cada semestre em observância ao disposto no item 11.3 acima.

11.4.1. Os pagamentos devidos pelo Fundo, serão feitos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no 8º (oitavo) Dia Útil do mesmo mês do respectivo pagamento.

## **12. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

12.1. O Fundo terá escrituração contábil elaborada de acordo com as normas contábeis aplicáveis. Esta será destacada da escrituração da Administradora.

12.2. O exercício social do Fundo terá a duração de 1 (um) ano e se encerrará no dia 28 de fevereiro de cada ano quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

## **13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROVISIONAMENTO**

13.1. Entende-se por Patrimônio Líquido do Fundo a somados bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescidos dos valores a receber e reduzidos das exigibilidades e provisões.

13.2. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas de acordo o disposto na Instrução CVM nº 516/11.

13.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

## **14. COTAS DO FUNDO E PÚBLICO ALVO**

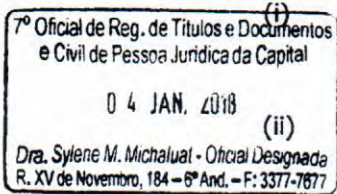
14.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

14.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

14.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro de registro dos cotistas ou da conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista.

14.4. A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral.

14.5. O Cotista:



(i) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

14.6. É indispensável, por ocasião da subscrição de Cotas, a adesão do Cotista aos termos do presente Regulamento, por meio da assinatura do respectivo termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, fornecendo os dados cadastrais e o endereço completo, inclusive o endereço eletrônico.

14.6.1. O público-alvo do Fundo são os Investidores Qualificados, com objetivos de investimento de longo prazo e dispostos a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos no mercado imobiliário ou a ele ligados.

## 15. EMISSÃO DE COTAS E NEGOCIAÇÃO

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferem iguais direitos e obrigações a todos os Cotistas. As Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas pela Administradora com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução nº 476, da CVM, datada de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"). Os Cotistas que subscreverem as Cotas da 1ª emissão não poderão ceder ou de outra forma transferir suas Cotas a terceiros pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição.

a. As Cotas serão colocadas junto aos Investidores Profissionais por meio de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

b. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

15.1.1. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões, observado que: (i) na nova emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência aos demais Cotistas ou a terceiros; (ii) o Cotista deverá exercer seu direito de preferência no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data de início da nova emissão de Cotas do Fundo; (iii) os Cotistas da nova emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos direitos quanto ao recebimento dos rendimentos distribuídos pelo Fundo; (iv) ocorrendo sobras, os Cotistas que tenham subscrito no período de preferência terão direito de subscrevê-las na proporção das Cotas subscritas e, persistindo as sobras, as mesmas serão distribuídas aos potenciais novos Investidores Profissionais; e (v) o direito de preferência será outorgado aos titulares de Cotas do Fundo inscritos no respectivo registro de Cotistas no Dia Útil imediatamente anterior à data do início da nova emissão de Cotas do Fundo.

15.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que, nos termos da Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, individualmente ou em conjunto com Pessoa Ligada a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação de pessoas jurídicas. A Administradora não adotará nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

15.3. As Cotas não serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou em qualquer mercado de balcão organizado.

## 16. FATORES DE RISCO

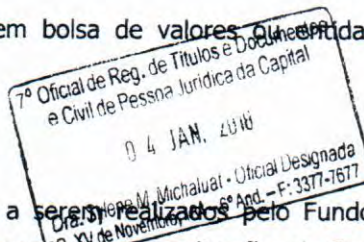
16.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo. Não há garantia de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. O Investidor Profissional, antes de adquirir Cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de Cotas do Fundo.

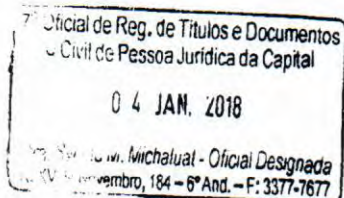
16.1.1. *Riscos relacionados à liquidez.* A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento delongos prazo.

16.1.2. *Riscos relativos à rentabilidade do investimento.* O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus, essencialmente, ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos imóveis pertencentes ao Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos imóveis e/ou da venda e/ou rentabilidade de ativos de renda de fixa que compõem a carteira do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora OU A Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer





resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

16.1.3. *Não existência de garantia de eliminação de riscos.* As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Crédito.

16.1.4. *Risco de desapropriação.* Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pela Administradora. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

16.1.5. *Risco de sinistro.* No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

16.1.6. *Risco de despesas extraordinárias.* O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

16.1.7. *Risco Operacional de Sociedades Específicas.* Em virtude da Política de Investimento a ser adotada o Fundo poderá deter participação em cotas de sociedades específicas, dessa forma, todos os riscos operacionais, trabalhistas, ambientais, tributários, fiscais dessas sociedades poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, caso haja desconsideração da personalidade jurídica de tais sociedades, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.

16.1.8. *Risco de contingências ambientais.* Por se tratar de investimento em imóveis ou em sociedade de propósito específico, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

16.1.9. *Risco Relacionado aos Fundos de Investimento.* O Fundo, na qualidade de cotista dos fundos de investimento em participações ou fundos de ações, está sujeito a todos os riscos envolvidos nas aplicações realizadas pelos fundos de investimento investidos. A Administradora e a Gestora não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento geridos e administrados por terceiros.

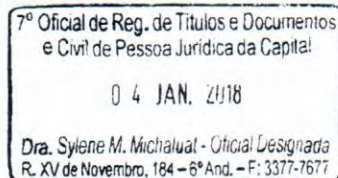
16.1.10. *Riscos relativos à atividade empresarial.* É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis, objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

16.1.11. *Risco de concentração da carteira do Fundo.* O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de imóveis, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de imóveis que o Fundo deverá adquirir. Também não há regra de diversificação por devedor, de modo que os imóveis do Fundo podem ser locados a uma única empresa ou grupo econômico. Tais fatores podem gerar uma demasiada concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

16.1.12. *Risco Decorrente de Operações nos Mercados de Derivativos.* As estratégias com derivativos utilizadas pelo Fundo podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e conseqüentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e/ou diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da Política de Investimento do Fundo pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

16.1.13. *Riscos tributários.* O risco tributário engloba o risco de perda de rentabilidade decorrente da criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos e/ou da revogação ou não aplicabilidade de isenções, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.





04 JAN. 2018

Dra. Sylene M. Michaluet - Oficial Designada  
R. XV de Novembro, 184 - 6º Andar - F: 3377-7677

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre os rendimentos e receita das operações de sua carteira, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos por fundo de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que (i) o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) o cotista pessoa física e já titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento de até 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, sendo certo que o tributo retido do Fundo (relativo às aplicações realizadas no nível da sua carteira) é passível de compensação com o tributo devido pelos Cotistas por ocasião do resgate ou amortização de Cotas.

A Administradora não monitorará o número mínimo de Cotistas do Fundo e nem o percentual devido por cada Cotista. Portanto, existe o risco de o tratamento tributário concedido ao Fundo e / ou seus cotistas ser modificado, o que também poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo.

16.1.14. *Riscos do prazo.* A aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perda do capital aplicado, no todo ou em parte, e ausência de demanda para negociação das Cotas em mercado secundário.

16.1.15. *Riscos de crédito.* Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis do Fundo. Em caso de atraso ou não pagamento por um ou mais locatários do Fundo a rentabilidade das Cotas poderá ser afetada negativamente.

16.1.16. *Risco jurídico.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da

pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

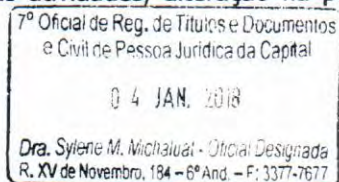
16.1.17. *Risco Imobiliário.* É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

16.1.18. *Risco de atraso e interrupção na construção.* Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das sociedades específicas, e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

16.1.19. *Risco de Conflito de Interesses.* O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

16.1.20. *Risco de não realização de investimentos.* Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultarem investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessantes para o Cotista ou mesmo na não realização dos investimentos.

16.1.21. *Demais riscos.* O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.



04 JAN. 2018

Dra. Sylene M. Michalwat - Oficial Designada  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

## **17. ENCARGOS DO FUNDO**

17.1. Constituem encargos do Fundo as despesas previstas no art. 47 da Instrução CVM nº 472/08.

17.2. Quaisquer despesas não indicadas no art. 47 da Instrução CVM nº 472/08 correrão por conta exclusiva da Administradora.

## **18. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

18.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias abaixo, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, observada a competência e orientação da Gestora:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração deste Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição da Gestora e escolha de seu substituto;
- (v) emissão de novas Cotas;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xi) alteração da Taxa de Administração.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item 18.1 (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo.

18.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou de outros prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração da razão social, endereço e telefone.

18.1.2.1. As alterações referidas no item 18.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

18.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência aos Cotistas com aviso de recebimento e/ou por correio eletrônico.

18.2.1. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

18.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.2.2.1. O pedido de que trata o item 18.2.2 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

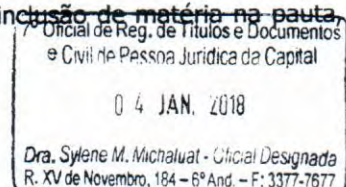
18.2.2.2. O percentual de que trata o item 18.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

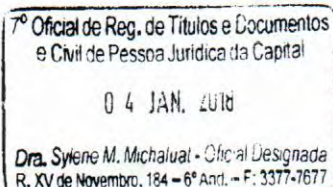
18.2.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

18.2.3.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 18.2.3 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.2.3.3. Caso Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do §4º do art. 19 da Instrução CVM nº 472/08, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do item 18.2.3, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no §5º do art. 19 da Instrução CVM nº 472/08, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.





18.2.4. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral.

18.2.5. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Administradora, por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

18.3. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

18.4. As deliberações da Assembleia Geral também poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, com confirmação de recebimento, dirigido pela Administradora a todos os Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora e 15 (quinze) dias para os demais casos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

18.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama, com confirmação de recebimento, formalizando o seu respectivo voto.

18.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora.

18.4.3. A consulta deverá, ainda, observar as formalidades previstas nos arts. 19, 19-Ae 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº Instrução CVM nº 472/08.

18.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação ou na data de envio de processo de consulta, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

18.5.1. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, observados os requisitos e procedimentos previstos no art. 23 da Instrução CVM nº 472/08.

18.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

18.7. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

18.8. Não serão considerados as participações e respectivos votos de Cotistas em situação de conflito de interesses.

18.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, configurada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Cotista, o Cotista deverá informar tal situação à Gestora e à Administradora, e a Administradora, aos demais Cotistas.

18.8.2. São exemplos de situação de conflito de interesses a aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais de imóvel, ou fração ideal de imóvel, celebrada entre o Fundo e Cotista ou Pessoa Ligada a Cotista.

18.9. Não podem votar na Assembleia Geral:

- (i) A Administradora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

18.9.1. Não se aplica a vedação prevista no item 18.9 quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem pessoas nele mencionadas; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

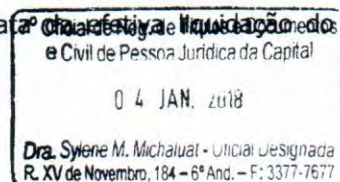
18.10. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

## **19. AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

19.1. A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

19.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas no prazo de até 90 (noventa) dias após a alienação dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

19.2.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente do Fundo deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da realização da liquidação do Fundo.



19.2.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

19.2.3. Após a partilha de que trata o item 19.2 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos eventuais processos judiciais envolvendo o Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de tais prestadores de serviço.

19.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

19.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião de sua liquidação ou dissolução até que a substituição processual nos respectivos processos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

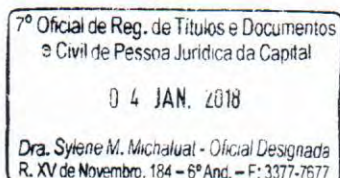
19.2.6. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

19.2.7. Após a partilha dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) No prazo de 15 (quinze dias):
  - a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o art. 50 da Instrução CVM nº472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

19.2.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **20. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS**



20.1. A Administradora prestará as informações periódicas e eventuais, inclusive fatos relevantes, descritas, respectivamente, nos arts. 39 e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nas formas e periodicidades previstas em tais dispositivos.

20.2. A divulgação de informações referidas no item 20.1 acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores: [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 – 10º Andar – Itaim Bibi.

20.3. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 20.2, enviar as informações referidas nesta Cláusula 20 à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20.4. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

20.5. As informações relativas ao Fundo estão disponíveis aos Cotistas nos endereços da Administradora e da Gestora constantes deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo, bem como na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <http://sistemas.cvm.gov.br/>

## **21. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

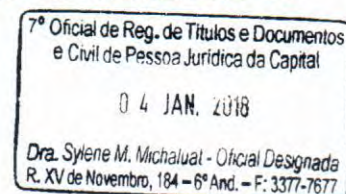
21.1. O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor em dezembro de 2017 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### *21.2. Tributação Aplicável ao Fundo*

#### *21.2.1. Imposto de Renda*

21.2.1.1. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

21.2.1.2. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS").





21.2.1.3. Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

#### 21.2.2. Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários – IOF/Títulos

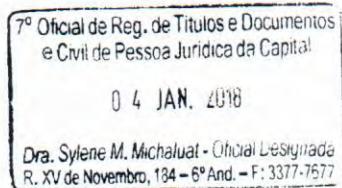
21.2.2.1. As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento. Exceção é feita para as operações com derivativos, sujeitas atualmente à tributação pelo IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), que pode ser majorada a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o limite de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### 21.3. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

##### 21.3.1. Imposto de Renda

21.3.1.1. O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.3.1.2. Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte – IRRF, no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito



ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

21.3.1.3. Cotistas Residentes no Exterior: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em Jurisdição de Tributação Favorecida. A despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

21.3.1.4. No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, podem ser isentos do Imposto de Renda.

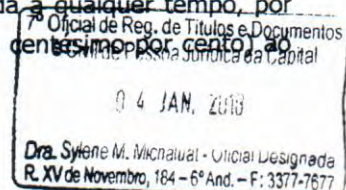
21.3.1.5. No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

#### 21.3.2. Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio

21.3.2.1. De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio, aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de cotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas no em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### 21.3.3. IOF/Títulos

21.3.3.1. O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento



21.4. É obrigação da Administradora fazer cumprir os requisitos para garantir a neutralidade tributária do Fundo.

21.4.1. Não há, no entanto, nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com o mínimo de 50 (cinquenta) Cotistas.

## 22. CONFLITO DE INTERESSES

22.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou consultor especializado contratado pelo Fundo dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

22.1.1. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art.34 da Instrução CVM nº 472/08, é vedado à Administradora e à Gestora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou consultor especializado contratado pelo Fundo, entre o Fundo e o empreendedor ou entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

22.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, aplicando-se o conceito de pessoa ligada do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 tanto com relação à Administradora, quanto com relação à Gestora:

(i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultores especializados contratados pelo Fundo ou de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado contratado pelo Fundo ou pessoas a eles ligadas;

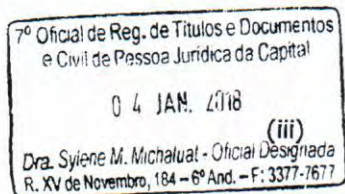
(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado contratado pelo Fundo, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora ou à Gestora para prestação de serviços para o Fundo, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, de consultor especializado contratado pelo Fundo ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08.

## 23. DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.



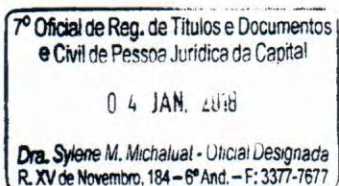
23.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer ações nos processos jurídicos relativos ao Fundo ou quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

21 de dezembro de 2017.

---

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora do **OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



## ANEXO I

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII.*

### GLOSSÁRIO

#### **Administradora**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, a qual é autorizada pela CVM para exercer as atividades de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, ou seu sucessor na qualidade de administradora do Fundo.

#### **Assembleia Geral**

Assembleia geral de Cotistas.

#### **CNPJ/MF**

Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

#### **Cotas**

As cotas de emissão do Fundo.

#### **Cotistas**

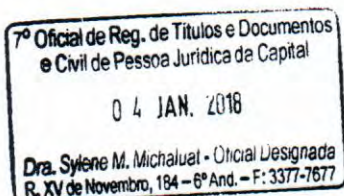
Titulares de Cotas.

#### **Cotistas Não Residentes**

Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que façam ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

#### **Custodiante**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, a qual é autorizada pela CVM para exercer as atividades de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, ou seu sucessor na qualidade de custodiante do Fundo.

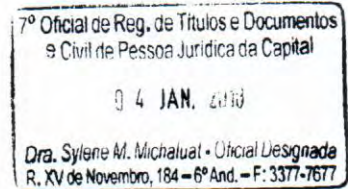


#### **CVM**

Comissão de Valores Mobiliários.

#### **Dia Útil**

Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional



ou na cidade de São Paulo.

**FII**

Fundo(s) de investimento imobiliário.

**FIP**

Fundo(s) de investimento em participações.

**Fundo**

Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

**Gestora**

**CADENCE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 413, 15º andar, inscrito no CNPJ sob n.º 19.037.127/0001-03, devidamente registrado junto à CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM n. 13.492 de 13 de janeiro de 2014.

**Imposto de Renda**

Imposto que incide sobre a renda e os proventos de contribuintes residentes no país ou residentes no exterior que recebam rendimentos de fontes no Brasil.

**Instrução CVM nº 472/08**

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.

**Instrução CVM nº 476/09**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.

**Instrução CVM nº 516/11**

Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.

**Instrução CVM nº 539/13**

A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.

**Instrução CVM nº 555/08**

Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.

**Investidores Profissionais**

Significam os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e demais regulamentações aplicáveis.

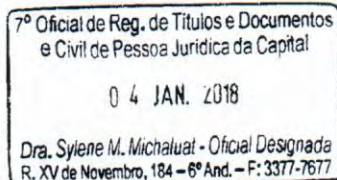
**Investidores Qualificados**

Significam os investidores qualificados assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539 e demais regulamentações aplicáveis.

**Jurisdição de Tributação Favorecida**

País ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por

	cento).
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente.
<b>Patrimônio Líquido</b>	O patrimônio líquido do Fundo, conforme definido na cláusula 13 do Regulamento.
<b>Pessoa Ligada a Cotista</b>	(i) sociedade que seja, direta ou indiretamente, controlada ou esteja sob controle com uma Cotista, (ii) o controlador, direto ou indireto do Cotista (" <u>Controlador</u> "),(iii) cônjuge ou companheiro do Cotista ou de seu Controlador e (iv) parentes até segundo grau do Cotista ou de seu Controlador.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo conforme descrita na cláusula 10 do Regulamento.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo e suas alterações posteriores.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa devida à Administradora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento.
<b>Taxa de Gestão</b>	A taxa devida à Gestora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento.
<b>Taxa de Gestão Inicial</b>	A taxa devida à Gestora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento.
<b>Taxa de Performance</b>	A taxa devida à Gestora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento.
<b>Taxa de Rescisão Antecipada</b>	A taxa devida à Gestora, em caso de destituição, nos termos da cláusula 9 do Regulamento.



Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr., 758 – Conj. 52 – Itaim Bibi  
São Paulo - SP - 04542-000  
Tel.: + 55 11 3538-8000  
Fax: + 55 11 3538-8098  
[www.brzinvestimentos.com.br](http://www.brzinvestimentos.com.br)

**BRZ** |   
INVESTIMENTOS



# Amortização de Cotas e Remuneração da Gestora

FI Recuperação Brasil

# **FI Recuperação Brasil**

Amortização de Cotas e Remuneração da Gestora

Janeiro 2018

ANEXO I  
À Consulta Formal do  
**Fundo de Investimento Recuperação Brasil Renda Fixa Longo Prazo**  
Realizada em 23 de janeiro de 2018

Santo Antonio de Posse, 23 de Janeiro de 2018.

À Administradora do Fundo

**INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Ramos Batista, n.º 152, 1º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP, CEP 04552-020

**Ref.: Voto relativo à Consulta Formal do FUNDO DE INVESTIMENTO RECUPERAÇÃO BRASIL RENDA FIXA LONGO PRAZO – CNPJ/MF n.º 11.902.276/0001-81.**

Prezados Senhores,

Nos termos do Regulamento do Fundo de Investimento Recuperação Brasil Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.902.276/0001-81 (“Fundo”), Instituto de Previdência Municipal de Santo Antonio de Posse (IPREM-POSSE), na qualidade de Cotista do Fundo, vem, por meio desta, manifestar seu voto em relação à matéria objeto da Consulta Formal datada de 23 de janeiro de 2018:

I. A amortização de cotas do Fundo no valor de R\$67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) na proporção da participação de cada cotista no Fundo. Do valor amortizado, R\$42.658.319,50 (quarenta e dois milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil e trezentos e dezenove reais e cinquenta centavos) são decorrentes da liquidação da Letra Financeira do BDMG e, conforme deliberado e aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de janeiro de 2017, haverá a consequente incidência da remuneração da Gestora equivalente à 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor efetivamente recebido pelo Fundo em razão da liquidação da referida Letra Financeira, além de passar a incidir também sobre o valor efetivamente recebido pelo Fundo por ocasião da recuperação dos demais ativos do Fundo a partir da data desta Consulta Formal.

**Aprovar**

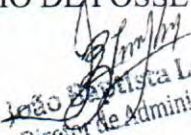
**Reprovar**

**Abstenção**

Atenciosamente,

INSTITUTO DE PREV. MUN. DE SANTO ANTONIO DE POSSE

  
**RONALDO CARLOS DE SOUZA**  
-Diretor Presidente-

  
**João Batista Longhi**  
-Diretor de Administração-



Suzete Biagi &lt;suzete.iprem@gmail.com&gt;

**CONSULTA FORMAL FUNDO DE INVESTIMENTO RECUPERAÇÃO BRASIL RENDA FIXA LONGO PRAZO**

1 mensagem

Suzete Biagi &lt;suzete.iprem@gmail.com&gt;

Para: juridico@intrader.com.br, alexandre@intrader.com.br, Ronaldo Carlos de Souza &lt;ronaldo.ipremposse@gmail.com&gt;, ronaldo carlos souza &lt;ronaldocarlossouza@gmail.com&gt; 26 de janeiro de 2018 14:38

Prezados Senhores,

Segue a manifestação de voto do Instituto de Previdência Municipal de Santo Antonio de Posse - IPREM-POSSE, referente à Consulta Formal do **FUNDO DE INVESTIMENTO RECUPERAÇÃO BRASIL RENDA FIXA LONGO PRAZO - CNPJ/MF 11.902.276/0001-81**.

Informamos que a mesma foi devidamente preenchida e assinada pelos responsáveis do Instituto.

Estamos à disposição para maiores informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente

Suzete R. de Biagi  
IPREM-POSSELivre de vírus. [www.avast.com](http://www.avast.com).**VOTO DO IPREM POSSE SOBRE CONSULTA FORMAL FFI RECUPERAÇÃO BRASIL.pdf**

510K

Relatório de Análise de Portfólio  
(DEZEMBRO / 2017)

## PANORAMA ECONÔMICO

### Nossa Visão (08/01/2018)

#### Retrospectiva

Com a atividade política em recessão, o noticiário econômico concentrou todas as nossas atenções. No setor externo, na zona do euro, a inflação do consumidor, que tinha atingido a marca anual de 1,5% em novembro, recuou para 1,4% em dezembro, conforme a primeira estimativa da agência Eurostat.

Já o PMI Industrial de dezembro ao atingir os 58,1 pontos, indicou que a economia da zona do euro teve o crescimento mais forte em quase sete anos, por conta da aceleração das atividades da indústria e dos serviços.

Nos EUA, as encomendas de bens duráveis cresceram 1,3% em novembro, sobre o mês anterior, mas a criação de novas vagas de trabalho no setor não-rural decepcionou. Enquanto a expectativa era da criação de 150 mil novas vagas, a economia americana abriu 148 mil, com a taxa de desemprego se mantendo em 4,1%.

Nos mercados de ações internacionais a semana foi de altas. Enquanto o Dax, índice da bolsa alemã avançou 3,1%, o FTSE-100, da bolsa inglesa subiu 0,47% e o índice S&P 500, da bolsa norte-americana 1,88%. Já o Nikkei 225, da bolsa japonesa subiu 4,17%.

Em relação à economia brasileira, dos indicadores parciais de inflação, o IPC-Fipe acelerou a alta para 0,55% em dezembro e subiu 2,27% no ano. Já o IPC-S teve alta de 0,21% em dezembro e fechou o ano com variação de 3,23%.

Quanto à Balança Comercial, o superávit de dezembro foi de US\$ 5 bilhões, o que elevou o saldo acumulado no ano para US\$ 67 bilhões, o mais alto já registrado.

Para a bolsa brasileira, foi uma primeira semana de expressiva alta, com o Ibovespa avançando 3,49% e acumulando alta de 28,23% em doze meses. O dólar, por sua vez, caiu 2,03%, levando a alta em doze meses para 1,10%. O IMA-B Total, por sua vez, subiu 0,95% na semana, acumulando alta em doze meses de 13,72%.

#### Pesquisa Focus

No Relatório Focus recém-divulgado, a média dos economistas que militam no mercado financeiro estimou que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) subirá 2,79% em 2017. Para 2018 a estimativa é que suba 3,95%, frente a 3,96% na semana anterior.

Para a taxa Selic, o relatório informou que, para o fim de 2018 a taxa Selic estará também em 7%, como na última pesquisa.

Já para o desempenho da economia, previsão para este ano, o mercado estimou a evolução do PIB em 1,01%, frente a 1% na semana anterior e para 2018 reduziu de 2,70% para 2,69%.

Para a taxa de câmbio, a pesquisa mostrou que a cotação da moeda americana estará em R\$ 3,34, no fim de 2018, como no último relatório.

Para o Investimento Estrangeiro Direto, as expectativas são de um ingresso de US\$ 78 bilhões em 2017. Para 2018, as estimativas foram mantidas em um ingresso de US\$ 80 bilhões.

#### Perspectivas

Nesta semana, na zona do euro, teremos a divulgação da taxa de desemprego, da produção industrial e das vendas no varejo em novembro.

Nos EUA, teremos a divulgação das vendas no varejo e da inflação do consumidor em dezembro.

No Brasil, além dos resultados parciais da inflação, teremos a divulgação do IPCA de dezembro e das vendas no varejo em novembro.

Em relação às perspectivas para 2018, estaremos apresentando os principais aspectos na edição de dezembro do Panorama Econômico.

No curto prazo, no exterior, as atenções estarão voltadas para os dados finais de 2017 e seus possíveis impactos nas políticas monetárias do BCE e do FED. No Brasil, o mercado estará atento a divulgação do IPCA de dezembro, a principal divulgação da semana.

Quanto às aplicações financeiras dos RPPS, por conta dos ganhos já obtidos com os investimentos em fundos e títulos de prazo mais longo e com as dificuldades na continuação da aprovação das reformas econômicas e do ajuste fiscal, continuamos a recomendar uma exposição ao vértice de longo prazo, representado pelo IMA-B Total em 15%. E consideramos de 10% a exposição em fundos de investimento em títulos públicos que possuem a gestão do duration, produto a ser acompanhado com a maior atenção.

Para os vértices médios (IMA-B 5, IDCA 2A e IRE-M Total) a nossa recomendação é de uma exposição de 15%. Já para os vértices de curto prazo, representados pelos fundos DI, pelos referenciados no RIFM-1 e pelos CDBs a alocação sugerida é de 30%. Lembramos que para evitar o desequilíbrio aos limites da Resolução CMN nº 4.604/2017, o percentual máximo de alocação em fundos DI passa a ser de 40%.

Permanece a recomendação de que, com a devida cautela e respeitados os limites das políticas de investimento e as exigências da nova resolução editada pelo CMN, é oportuna a avaliação de aplicações em produtos que envolvam a exposição ao risco de crédito (FIDC e FI Crédito Privado, por exemplo), em detrimento das alocações em vértices mais longos.

Quanto à renda variável, continuamos a recomendar a exposição máxima de 30%, por conta da crescente melhoria das expectativas com a atividade econômica no próximo ano, que deverá refletir em um melhor comportamento dos lucros das empresas e, portanto, da Bolsa de Valores. Assim, já incluídas as alocações em fundos multimercado (10%) que com a nova resolução ficaram maiores, continua a mesma em fundos de participações - FIP (5%) e em fundos imobiliários FII (5%), sendo que a alocação em ações, com o novo perfil dos fundos multimercado passou a ser de 10%.

Por fim, cabe lembrarmos que as aplicações em renda fixa, por ensejarem o rendimento do capital investido, devem contemplar o curto, o médio e o longo prazo, conforme as possibilidades ou necessidades dos investidores. Já as realizadas em renda variável, que ensejam o ganho de capital, as expectativas de retorno devem ser direcionadas efetivamente para o longo prazo.

## Carteira consolidada de investimentos - base (dezembro / 2017)

## ANÁLISE DE PERFORMANCE

Produto / Fundo	Disponibilidade Resgate	Carência	Saldo	Particip. S/ Total	Qtd. Cotistas	% S/ PL Fundo	RESOLUÇÃO
CAIXA BRASIL IMA-B 5 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	D+0	Não há	4.127.766,03	9,51%	703	0,06%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
ITAU SOBERANO IRF-M 1 FI RENDA FIXA	D+0	Não há	270.934,79	0,62%	63	0,10%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
BB TÍTULOS PÚBLICOS VII FI RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	D+0	15/08/2022	625.235,53	1,44%	167	0,05%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
BB IRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	D+0	Não há	2.323.436,15	5,35%	1.226	0,02%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
CAIXA BRASIL IRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA	D+0	Não há	3.537.097,93	8,15%	1.412	0,02%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
BRADESCO IRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA	D+0	Não há	1.438.628,69	3,31%	201	0,19%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
BB ALOCAÇÃO ATIVA FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	D+3	Não há	5.775.970,31	13,30%	147	0,29%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
BB IDKA 2 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	D+1	Não há	3.118.463,73	7,18%	712	0,06%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
CAIXA BRASIL IDKA IPCA 2A TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	D+0	Não há	751.892,14	1,73%	619	0,02%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea " b "
SICREDI INSTITUCIONAL IRF-M 1 FI RENDA FIXA	D+1	Não há	230.658,77	0,53%	48	0,17%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
DIFFERENCIAL FI RENDA FIXA LP	D-3 ou D+731	90 dias	918.129,93	2,11%	19	0,52%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
CAIXA BRASIL MATRIZ FI RENDA FIXA	D+0	Não há	2.009.457,77	4,63%	34	2,02%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
BB FLUXO FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	D+0	Não há	74.343,83	0,17%	632	0,01%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
CAIXA PRÁTICO FIC RENDA FIXA CURTO PRAZO	D+0	Não há	145,53	0,00%	14.705	0,00%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
LME REC IMA-B FI RENDA FIXA	D+1009	Não há	1.666.331,70	3,84%			Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
CAIXA BRASIL TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	D+0	Não há	3.308.744,01	7,62%	424	0,19%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
BB PERFL FIC RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO	D+0	Não há	4.824.079,38	11,11%	757	0,11%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "
INCENTIVO I FIDC MULTISSETORIAL	Não se aplica	Não se aplica	4.957,19	0,01%	20		Artigo 7º, Inciso VII, Alínea " a "
LME REC IPCA FIDC MULTISSETORIAL SENIOR	D+1260	90 dias	8.200,38	0,02%	70	0,13%	Artigo 7º, Inciso VII, Alínea " a "
GGR PRIME I FIDC SENIOR 1	D+1601	29 dias	3.699.876,22	8,52%	38	1,11%	Artigo 7º, Inciso VII, Alínea " a "
AR CAPITAL IMOBILIÁRIOS I FIDC Sênior	Não possui	1008 dias úteis	1.028.471,39	2,37%	8	3,29%	Artigo 7º, Inciso VII, Alínea " a "
META VALOR FI AÇÕES	D+4	Não há	208.042,58	0,48%	31	0,24%	Artigo 8º, Inciso I, Alínea " a "

ANÁLISE DE PERFORMANCE

Carteira consolidada de Investimentos - base (dezembro / 2017)

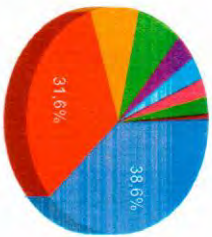
Produto / Fundo	Disponibilidade Resgate	Carência	Saldo	Particip. S/ Total	Qtde. Colistas	% S/ PL Fundo	RESOLUÇÃO
OSASCO PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FIP	Não se aplica	Não se aplica	1.379.214,26	3,18%			Artigo 8º, Inciso IV, Alínea " a "
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - MFII11	Não se aplica	Não se aplica	671.970,53	1,55%		0,74%	Artigo 8º, Inciso IV, Alínea " b "
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11	Não se aplica	Não se aplica	1.419.354,20	3,27%		0,75%	Artigo 8º, Inciso IV, Alínea " b "
<b>TOTAL -</b>			<b>43.421.402,97</b>				



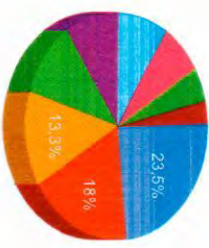
Distribuição dos ativos por Administradores e Sub-Segmentos - base (dezembro / 2017)

ANÁLISE DE PERFORMANCE

Administrador	Valor	%
BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM	16.741.528,93	38,56%
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	13.735.103,41	31,63%
CM Capital Markets DTVM	3.699.876,22	8,52%
Planner Corretora	3.470.538,99	7,99%
GRADUAL INVESTIMENTOS	1.671.288,89	3,85%
BANCO BRADESCO	1.438.628,69	3,31%
BNY Mellon Serviços Financeiros	1.126.172,51	2,59%
SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.	1.028.471,39	2,37%
ITAU UNIBANCO Administrador	270.934,79	0,62%
Sicredi	230.658,77	0,53%
GRADUAL CCTVM S/A	8.200,38	0,02%



Sub-segmento	Valor	%
CDI	10.216.770,52	23,53%
IRF-M 1	7.800.756,33	17,97%
GESTÃO DURATION	5.775.970,31	13,30%
FIDC - ABERTO	4.736.547,99	10,91%
IMA-B 5	4.127.766,03	9,51%
IDKA IPCA 2A	3.870.355,87	8,91%
IMA-B	3.209.697,16	7,39%
FUNDO IMOBILIÁRIO	2.091.324,73	4,82%
FIP	1.379.214,26	3,18%
AÇÕES LIVRES	200.000,58	0,48%
FIDC - FECHADO	4.957,19	0,01%

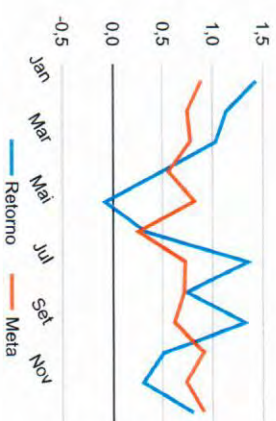
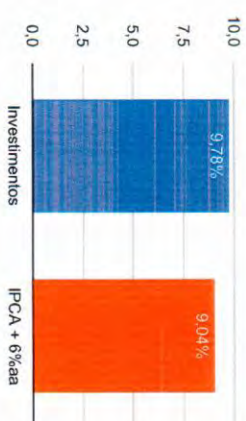


**ANÁLISE DE PERFORMANCE**

**Retorno e Meta Atuarial acumulados no ano de 2017**

Mes	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Meta (%)	Gap (%)	VaR (%)
Janeiro	36.685.028,44	73.390,88	377.127,44	36.907.687,10	526.395,22	1,43%	0,89%	160,88%	93,62%
Fevereiro	36.907.687,10	917.708,88	419.800,08	37.829.955,27	424.359,37	1,13%	0,75%	151,58%	2,05%
Março	37.829.955,27	2.529.065,06	2.255.428,30	38.496.432,41	392.840,38	1,03%	0,78%	131,41%	1,24%
Abril	38.496.432,41	704.740,58	381.183,26	39.009.684,15	189.694,42	0,49%	0,56%	87,63%	1,21%
Mai	39.009.684,15	985.933,22	665.567,77	39.300.517,03	-29.532,57	-0,08%	0,82%	-9,14%	6,73%
Junho	39.300.517,03	998.785,08	857.553,11	39.573.021,34	131.272,34	0,33%	0,26%	130,20%	1,48%
Julho	39.573.021,34	3.300.471,70	2.960.770,76	40.462.964,20	540.241,92	1,35%	0,73%	185,90%	1,21%
Agosto	40.462.964,20	2.908.814,75	3.063.185,66	40.608.814,02	300.220,73	0,74%	0,72%	102,45%	0,95%
Setembro	40.608.814,02	2.844.040,90	2.071.526,06	41.927.145,62	545.816,76	1,32%	0,62%	211,29%	1,31%
Outubro	41.927.145,62	1.429.793,90	1.063.095,94	42.508.511,26	214.667,68	0,51%	0,91%	55,85%	1,48%
Novembro	42.508.511,26	2.037.767,39	1.928.042,00	43.421.402,97	131.189,54	0,31%	0,74%	41,60%	2,34%
Dezembro	42.749.426,19	11.632.934,34	11.306.851,27	43.421.402,97	345.893,71	0,80%	0,91%	88,67%	2,27%
<b>Acumulado no ano</b>					<b>3.713.059,50</b>	<b>9,78%</b>	<b>9,04%</b>	<b>108,14%</b>	

**Acumulado no Ano**



**ANÁLISE DE PERFORMANCE**

Enquadramentos na Resolução 3.922/2010, 4.392/2014, 4.604/2017 e Política de Investimentos - base (dezembro / 2017)

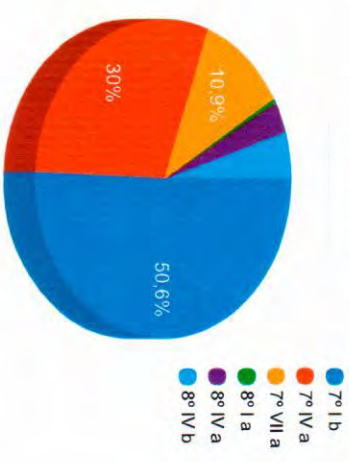
Artigos - Renda Fixa	Resolução %	Carteira \$	Carteira %	Estratégia de Alocação			GAP Superior
				Inferior %	Alvo %	Superior %	
<b>Artigos - Renda Fixa</b>	<b>Resolução 100,00%</b>	<b>Carteira 21.989.425,30</b>	<b>Carteira 50,69%</b>	<b>Inferior 15,00%</b>	<b>Alvo 4,00%</b>	<b>Superior 60,00%</b>	<b>GAP Superior 17.108.837,37</b>
Artigo 7º, Inciso III, Alínea " a "	60,00%	0,00	0,00%	15,00%	20,00%	60,00%	26.052.841,78
Artigo 7º, Inciso IV, Alínea " a "	40,00%	13.031.890,92	30,01%	5,00%	5,00%	30,00%	-5.470,03
Artigo 7º, Inciso VI	0,00%	0,00	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	6.513.210,45
Artigo 7º, Inciso VII, Alínea " a "	5,00%	4.741.505,18	10,92%	0,00%	1,00%	5,00%	-2.570.435,03
<b>Total Renda Fixa</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.742.821,40</b>	<b>91,53%</b>	<b>55,00</b>	<b>83,00</b>	<b>200,00</b>	<b>-</b>

Artigos - Renda Variável	Resolução %	Carteira \$	Carteira %	Estratégia de Alocação			GAP Superior
				Inferior %	Alvo %	Superior %	
Artigo 8º, Inciso I, Alínea " a "	30,00%	208.042,58	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%	-208.042,58
Artigo 8º, Inciso III	10,00%	0,00	0,00%	0,00%	5,00%	15,00%	6.513.210,45
Artigo 8º, Inciso IV	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	2,00%	5,00%	2.171.070,15
Artigo 8º, Inciso IV, Alínea " a "	5,00%	1.379.214,26	3,18%	0,00%	0,00%	0,00%	-1.379.214,26
Artigo 8º, Inciso IV, Alínea " b "	5,00%	2.091.324,73	4,82%	0,00%	0,00%	0,00%	-2.091.324,73
Artigo 8º, Inciso V	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	2.171.070,15
Artigo 8º, Inciso VI	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	2.171.070,15
<b>Total Renda Variável</b>	<b>30,00%</b>	<b>3.678.581,57</b>	<b>8,47%</b>	<b>0,00</b>	<b>17,00</b>	<b>30,00</b>	<b>-</b>

Distribuição por Segmento



Distribuição por Artigo / Resolução



## RECOMENDAÇÕES GERAIS

### Renda Fixa

Quanto às aplicações financeiras dos RPPS, por conta dos ganhos já obtidos com os investimentos em fundos e títulos de prazo mais longo e com as dificuldades na continuação da aprovação das reformas econômicas e do ajuste fiscal, continuamos a recomendar uma exposição ao vértice de longo prazo, representado pelo IMA-B Total em 15%. E consideramos de 10% a exposição em fundos de investimento em títulos públicos que possuam a gestão do duration, produto a ser acompanhado com a maior atenção.

Para os vértices médios (IMA-B 5, IDKA 2A e IRF-M Total) a nossa recomendação é de uma exposição de 15%. Já para os vértices de curto prazo, representados pelos fundos DI, pelos referenciados no IRF-M-1 e pelos CDBs a alocação sugerida é de 30%. Lembramos que para evitar o desequilíbrio aos limites da Resolução CMN nº 4.604/2017, o percentual máximo de alocação em fundos DI passa a ser de 40%.

Permaneça a recomendação de que, com a devida cautela e respeitados os limites das políticas de investimento e as exigências da nova resolução editada pelo CMN, é oportuna a avaliação de aplicações em produtos que envolvam a exposição ao risco de crédito (FIDC e FI Crédito Privado, por exemplo), em detrimento das alocações em vértices mais longos.

### Renda Variável

Quanto à renda variável, continuamos a recomendar a exposição máxima de 30%, por conta da crescente melhoria das expectativas com a atividade econômica no próximo ano, que deverá refletir em um melhor comportamento dos lucros das empresas e, portanto, da Bolsa de Valores. Assim, já incluídas as alocações em fundos multimercado (10%) que com a nova resolução ficaram maiores, continua a mesma em fundos de participações - FIP (5%) e em fundos imobiliários FI (5%), sendo que a alocação em ações, com o novo perfil dos fundos multimercado passou a ser de 10%.

Por fim, cabe lembrarmos que as aplicações em renda fixa, por ensejarem o rendimento do capital investido, devem contemplar o curto, o médio e o longo prazo, conforme as possibilidades ou necessidades dos investidores. Já as realizadas em renda variável, que ensejam o ganho de capital, as expectativas de retorno devem ser direcionadas efetivamente para o longo prazo.

Estratégia de Alocação - Sugestão Completa

RECOMENDAÇÕES GERAIS

Total da Carteira: R\$ 43.421.402,97		SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO		
	Carteira Atual	%	\$	Carteira Alterada
<b>TÍTULOS PÚBLICOS</b>				
	0,00%	0,00%	0,00	0,00%
<b>POUPANÇA - OP COMPROMISSADAS - CDB - CVS - DISPONIBILIDADE</b>				
	100,00%	0,00%	0,00	100,00%
<b>IDKA TPL/20A - Carteira - R\$ 43.421.402,97</b>				
	0,00%	SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO	0,00	0,00%
<b>IMA-B - IMA-GERAL - IMA-GERAL EX-C - IDKA IPCA 5A</b>				
	Carteira Atual 7,39%	0,00%	\$ 0,00	Carteira Alterada 7,39%
<b>IRF-M - IRF-M 1+</b>				
	0,00%	0,00%	0,00	0,00%
<b>IMA-B 5 - IDKA IPCA 2A - IDKA IPCA 3A - GESTÃO DURATION</b>				
	31,72%	0,00%	0,00	31,72%
<b>IRF-M 1 - IMA-S</b>				
	17,97%	-9,90%	-4.300.000,00	8,06%
<b>CDI - IPCA</b>				
	23,53%	-8,98%	-3.900.000,00	14,55%
<b>FIDC - ABERTO - FIDC - FECHADO - CRÉDITO PRIVADO</b>				
	10,92%	0,00%	0,00	10,92%
<b>MULTIMERCADO</b>				
	0,00%	9,90%	4.300.000,00	9,90%
<b>AÇÕES - LIVRES - AÇÕES - SETORIAIS - AÇÕES - INDEXADO</b>				
	0,48%	8,98%	3.900.000,00	9,46%
<b>FIP</b>				
	3,18%	0,00%	0,00	3,18%
<b>FUNDO IMOBILIÁRIO</b>				
	4,82%	0,00%	0,00	4,82%
<b>APORTE RECEBIDO</b>				
	0,00%	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>			<b>100,00%</b>

## RECOMENDAÇÕES GERAIS

### CONCLUSÃO

As diversificações apresentadas atende o proposto em nossos informes periódicos, para então ajustar os investimentos na obtenção dos melhores resultados e na mitigação dos riscos, dando prioridade aos ativos já pertencentes à carteira no período analisado.

\*\* Lembramos que, nossa estratégia de realocação já segue os parâmetros da nova resolução 4.604/17, que entrou em vigor no dia 19/10/2017, revogando a maioria dos artigos elencados na antiga 3.922/10. Em breve estaremos parametrizando nossas ferramentas na plataforma.

Possui liquidez em mais de 73% dos recursos totais, permitindo a manutenção em curto prazo do portfólio.

O portfólio possui ativos no segmento de renda variável, porém sugerimos aumentar a exposição visto que são produtos que julgamos ser peças chaves para a diversificação da carteira e auxiliam na obtenção de retornos para cumprimento da meta atuarial no longo prazo.

Para as melhores opções de investimentos, recomendamos a utilização da ferramenta do sistema - (Comparativos), para a análise conjunta de desempenho dos fundos de investimentos e, num segundo momento, recomendamos a utilização da ferramenta do sistema - (Análise), para solicitar a análise do fundo de investimento escolhido individualmente.

## DISCLAIMER

Este Relatório e/ou Parecer foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da Empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Esta é apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletas que julgamos confiáveis.

Não nos responsabilizamos pela utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. A opiniões contidas neste Relatório e/ou Parecer são baseadas em julgamentos e estimativas, estando, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações deste Relatório procuram estar em consonância com o regulamento dos produtos mencionados, mas não substituem seus materiais regulatórios, como regulamentos e prospectos de distribuição. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento dos produtos de investimento, bem como às disposições do prospecto e do regulamento que tratam dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Todas as informações sobre os produtos aqui mencionados, bem como o regulamento e o prospecto, podem ser obtidas com o responsável pela distribuição.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação.

Os RPPS devem estar adequados à Portaria nº 519, de 24 de Agosto de 2011 e suas alterações conforme Portarias nº 170, de 25 de Abril de 2012; nº 440, de 09 de Outubro de 2013 e nº 300 de 03 de Julho de 2015, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de Novembro de 2010 e sua alteração conforme Resolução CMN nº 4.392 de 19 de Dezembro de 2014, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estado, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.



# **Relatório de Avaliação de Fundo de Investimentos**

**PAR**  
ENGENHARIA  
FINANCEIRA



## Sumário

1.	Constituição do Fundo.....	3
1.1	Prestadores de Serviços.....	3
1.2	Experiência do Gestor.....	3
1.3	Definição da Estruturação .....	4
1.4	Características Gerais .....	5
2	Carteira do Fundo .....	6
2.1	Carteira Atual.....	6
2.2	Pipeline .....	9
3	Diagnóstico de Mercado.....	9
4	Conclusão .....	10
4.1	Conclusão sobre o Fundo .....	10
4.2	Conclusão para a <b>INSITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE</b> .....	11

## 1. Constituição do Fundo

### 1.1 Prestadores de Serviços

#### Administrador

A administração do FUNDO é exercida pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/000119, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014, doravante designada como ADMINISTRADOR.

#### Gestor

A gestão da carteira do FUNDO compete à **HORUS INVESTIMENTOS – GESTORA DE RECURSOS LTDA. (HORUS)**, sociedade de responsabilidade limitada, sediada e estabelecida na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Cacilda Becker, 50 - Sala 503, CEP 86015-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.333.851/0001-72, com escritório na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 2º andar, conj. 21, Itaim Bibi, CEP 04538-080, doravante designada como GESTOR.

### 1.2 Experiência do Gestor

Focada em gestão de fundos estruturados, a Horus Investimentos através de seus fundos investe em ativos que propiciem renda estável e de longo prazo aos seus investidores, seja em investimentos em ativos imobiliários, empresas fechadas ou dívidas estruturadas, buscando retornos consistentes no longo prazo.

A Horus Investimentos a partir de final de 2015 agregou um time de executivos com grande experiência em operações estruturadas, bem como em investimentos em ativos reais diferenciados.

Alocam o capital dos investidores no longo prazo. Entre os ativos reais de longo prazo que a Horus Investimentos focará estão: investimentos em florestas buscando prover madeira para a crescente indústria de celulose do Brasil e investimento no segmento de Cemitérios, Crematórios e “Death Care Business”. A Horus Investimentos será a primeira gestora do Brasil focada em consolidar o crescente e promissor mercado de Death Care brasileiro (indústria de bilhões de dólares nos EUA, com empresas listadas em Bolsa).

A Horus Investimentos é composta por uma equipe de profissionais com larga experiência na gestão de ativos imobiliários:

VICENTE CONTE NETO

Diretor-Presidente

Profissional com mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro foi Sócio Fundador da Blackwood Participações onde exerce cargo de diretor executivo há 6 anos. Diretor Executivo responsável pela CRPE Holding S.A., que é uma das maiores empresas de reflorestamento de eucalipto do estado do Mato Grosso do Sul. Sócio do Cemitério Jardim da Paz de São José do Rio Preto, que é referência no Brasil de sucesso no setor. Vicente foi Diretor do Credit Suisse Brasil, atuando na Área de Renda Fixa. E foi por 7 anos Membro da equipe de estruturação do Banco Itaú BBA e Banco BBA.

JOÃO EDUARDO SANTIAGO

Gestor

Com 15 anos de experiência no mercado financeiro, autorizado pela CVM a atuar como administrador de carteiras de valores mobiliários. Bacharel em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie, pós-graduado pelo Instituto Bovespa BM&F no curso MBA em Derivativos. Antes de integrar a Horus Investimentos, João foi sócio da Personal Investment, supervisor de Tesouraria no Banco GMAC, participando de estruturas de FIDC e foi Trader da Tesouraria Proprietária na Mesa de Operações do Banco Alfa de Investimento. Começou sua carreira em 2001 na área de Trade Services do HSBC Bank Brasil.

### 1.3 Definição da Estruturação



#### Definição de FIP

O Fundo de Investimento em Participações (fundo), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos

e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, participando do processo decisório da companhia investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membros do Conselho de Administração.

Sempre que o fundo decidir aplicar recursos em companhias que estejam, ou possam estar envolvidas em processo de recuperação e reestruturação, será admitida a integralização de cotas em bens ou direitos, inclusive créditos, desde que tais bens e direitos estejam vinculados ao processo de recuperação da sociedade investida e desde que o valor dos mesmos esteja respaldado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

A participação do fundo no processo decisório da companhia investida pode ocorrer:

- Pela detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle,
- Pela celebração de acordo de acionistas ou, ainda,
- Pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao fundo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Uma das vantagens do FIP é a possibilidade da empresa que ainda não possui um estágio e um porte que lhe permita acessar o mercado através de oferta primária de ações, mas que necessita de capital para desenvolver seus negócios venha captar recursos fornecidos por investidores.

## 1.4 Características Gerais

### Especificações

Gestão: Horus Investimentos  
Gestor: João Eduardo Santiago  
Administrador: CM Capital Markets DTVM

Custodiante: Caixa Econômica Federal

Auditoria: Crowe Horwath

### Resumo

**Início:** 23/05/2017

**Benchmark:** IPCA

**Objetivo:** Superar substancialmente a variação do IPCA + 8% a.a.

**Público Alvo:** Investidores qualificados

**Política de investimento:** Aplica seus recursos em cotas de fundo de investimentos que invistam em ativos financeiros.

### Taxas

**Taxa de resgate:** Não possui

Taxa de administração: 1,50 %  
 Taxa de performance: 20,00 %  
 Índice de performance: 100% do IPCA + 8% a.a.

Carência: 1280 dias  
 Patrimônio Líquido: R\$ 3.582.308,91(out/17)

Informações operacionais

Depósito inicial: R\$ 100.000,00  
 Movimentação mínima: R\$ 10.000,00  
 Saldo mínimo: R\$ 100.000,00

Disponibilidade dos recursos aplicados: D+0  
 Conversão de cota para aplicação: D+0  
 Conversão de cota para resgate: D+1  
 Disponibilidade dos recursos resgatados: D+2

Classificações

CVM: Multimercado  
 Quantum: Híbrido  
 Anbima: Multimercados Livre

Legal: FIC  
 Valor Econômico: Multimercados Livre

2 Carteira do Fundo

2.1 Carteira Atual



- **Horus Brasil Mix Multiestratégia FIP**

Trata-se de um Fundo de Investimentos em Participações que tem seu PL composto na sua totalidade pela empresa Butia Holding de Investimentos Ltda.

- **Butia Holding de Investimentos Ltda.**

Trata-se de uma holding não financeira constituída por sociedade limitada localizada em Londrina/PR, na Avenida Angélica, número 70, 10º andar, sala 102-A, que possui como atividade principal a Compra e Venda de Imóveis próprios. São seus sócios:

NOME:	BRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA		
ENTRADA:	06/12/2013	PARTICIPACAO:	1,00%
NOME:	HORUS BRASIL MIX MULTISTRATÉGIA FIP		
ENTRADA:	06/12/2013	PARTICIPACAO:	99,00%
NOME:	FABIO LUIS CIBINELLO		
ENTRADA:	03/05/2017	PARTICIPACAO:	ASSINA
NOME:	LUCAS OLIVA SCHIETTI		
ENTRADA:	03/05/2017	PARTICIPACAO:	ASSINA

CAPITAL ATUAL:	3.141.313,00
----------------	--------------

Por tratar-se de uma empresa não operacional em seu último balancete divulgado datado em 30 de setembro de 2017, podemos destacar que a empresa apresentava poucas movimentações, tendo quase que a totalidade de seu patrimônio líquido sendo composto por ativos imobiliários, sendo eles:

- ✓ 08 apartamentos localizados no Edifício Residencial Safira, localizados no município de Florianópolis/SC, na Rua do Marisco, 585, Praia dos Ingleses.

- **Apartamentos no Edifício Residencial Safira**

Trata-se de um edifício residencial de 3 andares localizado na praia dos Ingleses, pertencente ao município de Florianópolis, Santa Catarina.

A empresa investida Butia Holding de Investimentos, é proprietária de 08 unidades e 09 vagas de garagem neste edifício, a saber:

#	Apto	Área Privativa m²	Matrícula	Garagem	Matrícula
1	102	90,14	155.429	04	155.408
2	103	90,14	155.431	01	155.405
3	104	75,82	155.433	21	155.425
4	105	75,82	155.435	22	155.426
5	106	90,14	155.437	02	155.406
6	108	73,70	155.441	07	155.411
7	206	90,14	155.438	05	155.409
8	302	190,22	155.444	10	155.414
				09	155.413

Todas estas unidades tiveram um laudo de avaliação emitido em março de 2017, pela empresa ADVALOREM, uma empresa especializada em emitir laudos de avaliação imobiliária.

Para obter o valor do preço justo dos imóveis avaliados, foi utilizada pela empresa a metodologia de cálculo nomeada de *Método Comparativo de dados de mercado* que consiste em obter-se o preço de mercado já conhecido de imóveis com características semelhantes aos avaliados e ponderar este preço corrigindo as possíveis diferenças que existem entre estes imóveis e os avaliados (localização, tamanho, etc) com um cálculo de fatores de correção. Ao final desta avaliação, foi estabelecido os seguintes valores justos aos imóveis pertencentes ao Fundo:

#	Apto	Área Privativa m²	Matrícula	Garagem	Matrícula	Avaliação ADVALOREM	Média m² ADVALOREM
1	102	90,14	155.429	04	155.408	R\$ 540.000	R\$ 5.991
2	103	90,14	155.431	01	155.405	R\$ 540.000	R\$ 5.991
3	104	75,82	155.433	21	155.425	R\$ 417.000	R\$ 5.500
4	105	75,82	155.435	22	155.426	R\$ 417.000	R\$ 5.500
5	106	90,14	155.437	02	155.406	R\$ 540.000	R\$ 5.991
6	108	73,70	155.441	07	155.411	R\$ 405.000	R\$ 5.495
7	206	90,14	155.438	05	155.409	R\$ 540.000	R\$ 5.991
8	302	190,22	155.444	10	155.414	R\$ 904.000	R\$ 4.752
				09	155.413		
<b>776,12</b>						<b>Média m²</b>	<b>R\$ 5.651</b>
						<b>R\$ 4.303.000</b>	

Vale destacar que atualmente os imóveis estão sendo marcados na carteira do Fundo avaliado com o seu valor de aquisição conforme destacado na tabela abaixo, o que gera um potencial de valorização de 94,91%, caso o gestor decida marcar o Valor dos projetos com o preço avaliado.

#	Apto	Área Privativa m²	Matrícula	Garagem	Matrícula	Preço de Aquisição
1	102	90,14	155.429	04	155.408	R\$ 293.368
2	103	90,14	155.431	01	155.405	R\$ 293.368
3	104	75,82	155.433	21	155.425	R\$ 226.546
4	105	75,82	155.435	22	155.426	R\$ 226.546
5	106	90,14	155.437	02	155.406	R\$ 293.368
6	108	73,70	155.441	07	155.411	R\$ 90.000
7	206	90,14	155.438	05	155.409	R\$ 293.368
8	302	190,22	155.444	10	155.414	R\$ 491.120
				09	155.413	
<b>776,12</b>						<b>R\$ 2.207.684</b>

## 2.2 Pipeline

Atualmente o Fundo não possui nenhum projeto em avaliação, embora o gestor sinalize mudança no perfil dos imóveis que o Fundo deverá adquirir, dando prioridades a imóveis pertencentes ao mercado da morte (cemitérios), o Fundo também possui interesse em desenvolver projetos na área de saneamento básico.

## 3 Diagnóstico de Mercado

Florianópolis é a capital do estado brasileiro de Santa Catarina, na região Sul do país. O município é composto pela ilha principal, a ilha de Santa Catarina, a parte continental e algumas pequenas ilhas circundantes. A cidade tem uma população de 469 690 habitantes, de acordo com estimativas para 2015 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). É o segundo município mais populoso do estado (após Joinville) e o 47º do Brasil. A região metropolitana tem uma população estimada de 1 096 476 habitantes, a 21ª maior do país. A cidade é conhecida por ter uma elevada qualidade de vida, sendo a capital brasileira com maior pontuação do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), calculado pelo PNUD, das Nações Unidas.

Trata-se de uma cidade onde uma de suas principais atividades econômica é alimentada pelo turismo. Com alta procura tanto pelos turistas nacionais, como turistas internacionais, a cidade de Florianópolis costuma receber dois milhões de turistas durante a alta temporada (de novembro a fevereiro), e o destino destes turistas é principalmente as praias localizadas no norte da ilha, sendo a Praia dos Ingleses um dos principais destinos dos turistas, dando a clara possibilidade do Fundo gerar renda através de alugueis intermitentes na alta temporada, onde o preço costuma ser extremamente inflacionado, chegando a custar até 10 vezes o valor praticado na baixa temporada.

Outra possibilidade de renda para os imóveis é de gerar renda através de aluguel padrão. Em pesquisa realizada pela plataforma *VivaReal*, o preço médio do m<sup>2</sup> para aluguel em Florianópolis em novembro de 2016 era de R\$ 20,00, abaixo da média nacional de R\$ 23,59, entretanto esse valor pode variar em até 30% quando trata-se de imóveis localizados na parte norte da ilha.

Já quando avaliamos o mercado de compra e venda de imóveis em Florianópolis, as perspectivas são mais positivas, uma vez que Florianópolis é considerada a sétima cidade com imóveis mais valorizados no país e está com a sua média de valor em 5,5% acima da média nacional.



Vale destacar que atualmente o bairro Praia dos Ingleses é considerado o segundo bairro de Florianópolis com maior procura para aluguel, e o bairro com maior procura para negociações de compra e venda.

## 4 Conclusão

### 4.1 Conclusão sobre o Fundo

O HORUS VETOR FIC MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO é um fundo de condomínio aberto, classificado como Fundo de Investimento Multimercado que propõe a adquirir em até 100% de seu patrimônio líquido em Fundos com estruturas mais robustas, como Fundos de Investimento em Participações e Fundos Imobiliários.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo preponderantemente na aquisição de imóveis para renda, imóveis residenciais, cemitérios e outros imóveis pertencentes ao mercado da morte e na aquisição de projetos voltados para a área de saneamento básico através de investimentos em cotas de outros Fundos de Participações ou em cotas de Fundos Imobiliários.

O Patrimônio do Fundo é de R\$ 3.745.241,90 (base novembro/2017), composto por apenas 06 cotistas, embora o número de cotistas seja baixo, não há o risco de desenquadramento passivo, pois o Fundo possui uma carência de 1.280 dias para o resgate de cotas, sendo que ele se dá em D+2 após a solicitação do mesmo. Por ser um Fundo classificado como multimercado, não é necessário o registro de oferta das cotas, podendo o investidor interessado realizar o investimento imediatamente após a abertura do Fundo. O Fundo encontra-se aberto desde 23 de maio de 2017.

De acordo com o Regulamento, as cotas do Fundo buscarão superar, ao longo de 12 meses, remuneração equivalente à variação do IPCA acrescida de 8%. Considerando o recente início das atividades do Fundo, que ocorreu em maio de 2017, não há histórico suficiente para analisar a performance frente o benchmark.

O Fundo possui uma estruturação utilizada muito no mercado financeiro, onde a captação é realizada através de um fundo de investimento em cotas multimercado que aloca 100% de seu patrimônio líquido num Fundo de Investimentos em Participações, por este motivo que realizamos a análise da estrutura do FIP, até chegarmos em seus ativos reais.

O FIP aplicado é o HORUS BRASIL MIX MULTISTRATÉGIA FIP (FIP), que atualmente é dono de uma única empresa, a BUTIA HOLDING DE INVESTIMENTOS LTDA (Butia), uma empresa pré-operacional, que possui como principal atividade a Compra e Venda de Imóveis próprios, ou seja, trata-se de uma holding especializada em adquirir e vender imóveis. O FIP possui 99% do capital social emitido pela Butia, sendo que os outros 1 % pertencem à BRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA e seus administrados o Sr. FABIO LUIS CIBINELLO e o Sr. LUCAS OLIVA SCHIETTI, sendo que ambos possuem experiência comprovada no mercado imobiliário, possuindo diversas empresas atuantes neste ramo.

Atualmente a Butia é dona de 08 apartamentos e 09 vagas de garagem, todos eles localizados num mesmo edifício, o EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAFIRA, localizado na Rua do Marisco, 585, Praia dos Ingleses, Florianópolis, Santa Catarina. Trata-se de um condomínio residencial, de padrão médio a alto, a poucos metros de uma das praias mais turísticas de Florianópolis, a praia dos Ingleses.

Todos os imóveis tiveram seu preço de mercado determinado através de um laudo de avaliação emitido pela empresa ADVALOREM em março de 2017 onde ficou constatado que os imóveis estão avaliados em aproximadamente 2 vezes o valor de aquisição.

Os imóveis adquiridos podem gerar ganho a seus investidores através das seguintes operações:

- Aluguel → Os imóveis possuem excelente localização no município de Florianópolis, atualmente a Praia Brava é considerado, segundo pesquisa, o 2º lugar mais procurado para locação de imóveis em Florianópolis. Calcula-se que a média de aluguel nesta região ultrapasse os R\$ 23,00/m², podendo gerar uma renda de até 0,8% ao mês para seus proprietários.
- Aluguel Intermitente → Os imóveis localizados em pontos turísticos de cidades com grande projeção nacional e internacional no quesito turístico possuem a vantagem de poderem ser alugados por curtos períodos de tempo, onde seu preço pode chegar em até 10 vezes o preço de um contrato de aluguel normal. Este modelo de negócio possui a desvantagem de que suas rendas são muito voláteis, já que em períodos de baixa temporada, elas normalmente tendem a zero
- Venda → Embora não seja o perfil do Fundo realizar ganhos de capital através de especulações imobiliárias, o Fundo pode realizar um ganho de até 200% (em avaliação corrente) ao realizar a venda de seus ativos imobiliários.

O projeto encontra-se em fase inicial, onde o gestor atualmente possui em sua *pipeline*, projetos imobiliários no setor de *death care* (cemitérios), e empreendimentos no ramo de saneamento básico. Por esses motivos ressalta-se a importância de acompanhar as próximas aquisições do Fundo.

Os principais riscos que o fundo incorre estão diretamente relacionados a "mercado", "crédito" e "liquidez".

Em luz às exigências do artigo 8º, § 4º e do artigo 10º da resolução 3.922/10 e suas alterações, o gestor compromete-se, conforme material assinado no dia 23 de novembro de 2017 a realizar o investimento através da aquisição de ações da empresa investida.

Em nossa avaliação, as cotas do fundo estão enquadradas quanto aos requisitos do Artigo 8º, Inciso III, da Resolução CMN nº 3.922/2010 e suas alterações, não havendo impedimento para aportes de recursos pelos RPPS'S (regulamento v. 30/05/2017).

#### 4.2 Conclusão para a INSITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE

A alteração recente da Resolução 3.922/10, dada pelo texto da Resolução 4.604/17, passou a permitir que seja alocado até 10% do valor total do patrimônio líquido do RPPS em fundos enquadrados no Artigo 8º,

Inciso III. Atualmente, a carteira não apresenta investimentos nesse artigo (base novembro/2017), havendo margem para novos investimentos até o limite superior de R\$ 4.274.801,86.

Atualmente, o RPPS não tem investimentos neste fundo, e não possui fundos com estratégias semelhantes (Multimercado), abaixo do recomendado em nossos informes diante do cenário econômico atual.

O cotista está sujeito ao período de carência de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias úteis. Podem ser solicitados a qualquer tempo desde que observado o período de carência sendo efetuados de acordo com a ordem cronológica de recebimento de solicitações.

Diante da análise dos fundamentos do fundo e do contexto do mesmo na carteira do RPPS, sugerimos o aporte no fundo tendo em vista a diligência realizada na gestora observando-se a qualidade do processo de gestão, dos processos de risco e compliance e, finalmente, dos processos de análise e monitoramento dos projetos imobiliários. Além disso, também se atestou da ordem dos documentos referentes às operações realizadas pelo fundo até o momento, tanto em relação aos ativos em si como na formalização das garantias. Acreditamos, portanto, que o fundo tem capacidade de agregar valor à carteira do RPPS.

Caso o RPPS opte pelo investimento, sugerimos que os recursos sejam resgatados de fundos de renda fixa com estratégia de longo prazo.

Na opção de realizar o investimento, o administrador e gestor do fundo deverão estar credenciados, em obediência aos requisitos da Portaria MPS 440/2013, e considerados aptos pelo órgão colegiado competente do RPPS.

São Paulo, 21 de dezembro de 2017.



PaR Engenharia financeira

### DISCLAIMER

Este Relatório foi preparado pela PaR Engenharia Financeira para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da Empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro, esta é apenas também uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas que julgamos confiáveis. A PaR Engenharia Financeira não se responsabiliza pela utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. As opiniões contidas neste Relatório são baseadas em julgamentos e estimativas, estando, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações deste Relatório procuram estar em consonância com o regulamento dos produtos mencionados, mas não substituem seus materiais regulatórios, como regulamentos e prospectos de distribuição. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento dos produtos de investimento, bem como às disposições do prospecto e do regulamento que tratam dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Todas as informações sobre os produtos aqui mencionados, bem como o regulamento e o prospecto, podem ser obtidas com seu gerente, com o responsável pela distribuição ou em seu site na internet. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura, os produtos estruturados possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito.

Os RPPS devem estar adequados à Portaria nº 519, de 24 de Agosto de 2011 e suas alterações conforme Portarias nº 170, de 25 de Abril de 2012; nº 440, de 09 de Outubro de 2013 e nº 300 de 03 de Julho de 2015, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de Novembro de 2010 e sua alteração conforme Resolução CMN nº 4.392 de 19 de Dezembro de 2014, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.



# **Relatório de Avaliação de Fundo de Investimentos**

**PAR**  
ENGENHARIA  
FINANCEIRA

## Produto

Emissor: Banco Renner S.A (Banco Renner)

Instrumento da emissão: Certificado de Depósito Bancário (CDB)

Garantia: garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGTS) até o limite de R\$ 250.000,00

Pré – fixado: o investidor conhece antecipadamente o valor bruto do rendimento, pago no vencimento. A taxa é fixada e definida na adesão, além de ser pré-determinada e independente da variação da Taxa Selic

- 720 dias - 108% da curva futura do dia do investimento
- 1080 dias - 109% da curva futura do dia do investimento
- 1440 dias - 110% da curva futura do dia do investimento

Pós – fixado: o rendimento é conhecido no final do período, pois está atrelado ao percentual diário dos certificados de depósitos interbancário (CDI), que segue a variação da taxa Selic

- 720 dias - 106% do CDI
- 1080 dias - 107% do CDI
- 1440 dias - 108% do CDI

## Histórico da Empresa

O Banco Renner foi inaugurado em 1981 com sede em Porto Alegre, é controlado pela família Renner e tem o grupo Record como proprietário de 49%. Nos seus 35 anos de experiência de mercado atua em diversos segmentos e tem como foco o crédito consignado e financiamento de veículos. O gráfico I resume as operações de crédito do Banco.

## OPERAÇÕES DE CRÉDITO

TOTAL R\$ 867.096

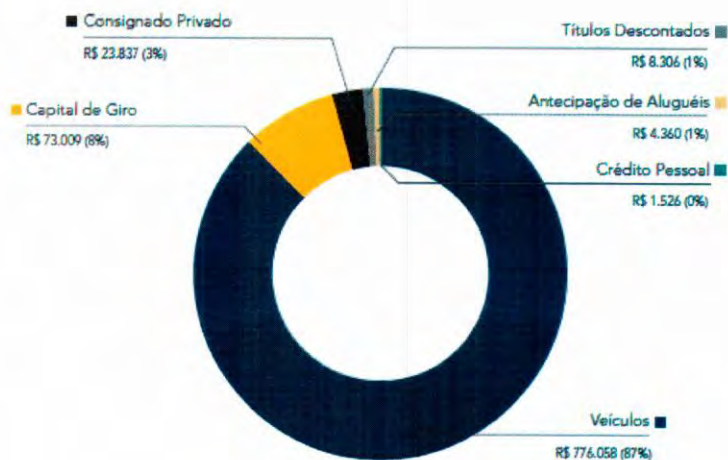


Gráfico I: operações de crédito.

Fonte: Banco Renner

Os gráficos II e III representam a distribuição dos depósitos à prazo e a perda líquida média de crédito. Pode-se observar que a carteira de crédito do Banco apresentou perdas de crédito relativamente estáveis, mesmo diante da pior ou uma das piores recessões econômicas do Brasil (meados de 2014 até início de 2017). Isso demonstra sua capacidade de selecionar seus créditos.

## DEPÓSITOS A PRAZO CDB

TOTAL R\$ 800.431

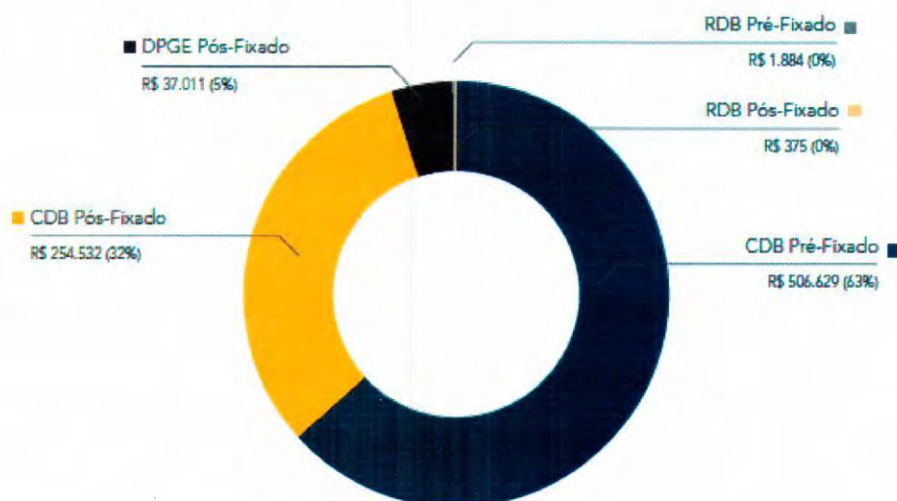


Gráfico II: depósito à prazo

Fonte: Banco Renner

## PERDA

PERDA LÍQUIDA  
CARTEIRA CRÉDITO MÉDIA



Gráfico III: perda líquida da carteira de crédito

Fonte: Banco Renner

### Contexto

O certificado de depósito bancário (CDB) é um título que os bancos emitem para se capitalizar, ou seja, conseguir dinheiro para financiar suas atividades de crédito. Portanto, ao adquirir um CDB, o investidor está efetuando uma espécie de “empréstimo” para a instituição bancária em troca de uma rentabilidade diária. O principal risco do CDB é o de crédito, ou seja, de a instituição bancária “quebrar” e ficar sem recursos para pagar o valor aplicado ao investidor. Entretanto, esse tipo de aplicação é garantido pelo FGC (Fundo Garantidor de Crédito) até o limite de R\$ 250 mil.

O Bacen está em processo de flexibilização da política monetária, vêm cortando os juros (Taxa Selic) de forma gradual desde outubro do ano passado, quando o juro estava 14,25% a.a para o atual patamar de 7% a.a. Segundo o relatório Focus, a expectativa média dos profissionais do mercado financeiro para a Selic é de 6,75% para 2018. O atual cenário de investimentos ficou menos atrativo para a renda fixa, porém, existem algumas opções que ainda é interessante, por exemplo os CDBs.

Devido a uma série de fatores, os juros no Brasil são excepcionalmente altos. Podemos destacar moratórias da dívida externa, insegurança jurídica e histórico nacional de inflação alta. Por esses motivos e outros mais, os investidores exigem taxas de juros mais altas para compensar o risco de se investir no Brasil.

Além disso, o nosso histórico de inflação alta, causada pelos elevados gastos do governo brasileiro principalmente, faz com que o Banco Central (BC) muitas vezes suba a taxa básica de juros da economia para combater a inflação. Isto porque, juros elevados “esfria” o nível de atividade econômica, o que na média reduz os aumentos de preços.



Entendemos que o Brasil vive um momento binário. Após pior recessão na sua história recente os fundamentos econômicos estão melhorando gradativamente. A inflação cedeu de forma surpreendente, as contas externas estão ótimas e a atividade está melhorando. Algumas reformas importantes aconteceram, por exemplo o teto dos gastos e a reforma trabalhista. Porém, entendemos que a reforma mais importante para o Brasil nesse momento é a da Previdência. Caso não ocorra, os investimentos não vão melhorar, a expectativa dos agentes econômicos vai piorar e o Brasil não vai crescer de forma sustentável.

Nesse cenário, sugerimos a aplicação no CDB à taxa pós fixada no valor máximo garantido pelo FGC de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), pois nessa modalidade o RPPS terá um ganho acima do DI, sem o risco de crédito típico desse ativo. Certificados de depósitos Bancários apresentam características compatíveis com o perfil do RPPS, na relação risco retorno.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.



PaR Engenharia  
financeira

#### DISCLAIMER

Este Relatório foi preparado pela PaR Engenharia Financeira para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da Empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro, esta é apenas também uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas que julgamos confiáveis. A PaR Engenharia Financeira não se responsabiliza pela utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. As opiniões contidas neste Relatório são baseadas em julgamentos e estimativas, estando, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações deste Relatório procuram estar em consonância com o regulamento dos produtos mencionados, mas não substituem seus materiais regulatórios, como regulamentos e prospectos de distribuição. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento dos produtos de investimento, bem como às disposições do prospecto e do regulamento que tratam dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Todas as informações sobre os produtos aqui mencionados, bem como o regulamento e o prospecto, podem ser obtidas com seu gerente, com o responsável pela distribuição ou em seu site na internet. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura, os produtos estruturados possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito.

Os RPPS devem estar adequados à Portaria nº 519, de 24 de Agosto de 2011 e suas alterações conforme Portarias nº 170, de 25 de Abril de 2012; nº 440, de 09 de Outubro de 2013 e nº 300 de 03 de Julho de 2015, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de Novembro de 2010 e sua alteração conforme Resolução CMN nº 4.392 de 19 de Dezembro de 2014, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.



# Relatório de Avaliação de Fundo de Investimentos

**PAR**  
ENGENHARIA  
FINANCEIRA

**Gestor e Administrador****Administração**

O Fundo é administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 3.585, expedido em 2 de outubro de 1995.

**Gestão**

A carteira do Fundo será gerida pela Legatus Gestora de Recursos LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Frei Caneca, 558, conjunto 903, Consolação, CEP 01307-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.445.967/0001-94, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011. A carteira do Fundo tem a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., na figura de co-gestora.

**Histórico**

Focada em shopping centers e centro de convenções, a Legatus Asset é uma casa independente focada no desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários patrimonialista, com mais de R\$ 655 milhões sob gestão em fundos estruturados e gestão estratégica de ativos, e R\$ 101 milhões em gestão direta de ativos.

Fundada em maio de 2014 por sócios atuantes no segmento, o objetivo do fundo é oferecer aos investidores uma oportunidade diferenciada de investimento no setor, participando do upside gerado pelo ganho imobiliário de incorporação e desenvolvimento do Ativo Imobiliário.

A Legatus desenvolveu uma metodologia criteriosa de seleção e avaliação de potenciais ativos de investimento. Tem participação ativa em todas as fases do negócio, desde a origem do projeto, due diligence, estruturação, desenvolvimento, execução e monitoramento dos ativos e gestão de riscos.

É composta por uma equipe de profissionais com larga experiência na gestão de ativos imobiliários:

**FELIPE RODRIGUES**

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP). Mais velho membro da terceira geração de uma família investidora imobiliária, a qual decidiu aplicar os recursos oriundos da venda de seu principal negócio no ramo de Varejo no empreendimento de um shopping center, o Frei Caneca Shopping Center (FSC).

Felipe Rodrigues participou ativamente de todo o processo, desde o desenvolvimento, comercialização e administração com passagens em diversas áreas como Marketing, Auditoria, Financeiro, Legal, etc.

Sócio Fundador da 5R Shoppings – uma Joint Venture com a 5R Properties, Empresa Patrimonialista do Sr. Edmundo Rossi, acionista controlador da Rossi Residencial. Após a conclusão do plano de negócios contemplando 7 shoppings com ABL aproximada de 200.000 m<sup>2</sup>, Felipe Rodrigues dedicou-se exclusivamente na concepção, desenvolvimento e estruturação do Shopping Rodoanel, localizado em Carapicuíba-SP. Em cinco destes projetos foram também desenvolvidos investimentos em outros segmentos do mercado imobiliário tais como: hotelaria, incorporação vertical comercial e residencial.

## **BRUNO MODESTO**

Graduado em Direito pela PUC-SP, LL.M em Direito Societário e Mercado Financeiro e de Capitais pelo Insper, e pós graduado em Produtos Financeiros e Gestão de Riscos pela Fia-USP. Certificado CEA e CPA 20 pela Anbima e CGRPPS pela Apimec. Iniciou sua carreira no setor imobiliário em empresa de incorporação listada em bolsa, sendo responsável pela gestão de governança corporativa, passou por área imobiliária de escritório de advocacia renomado, e banco onde teve sua carreira na área de operações estruturadas, por fim tornando-se diretor de gestora de recursos.

Experiências complementares em direito imobiliário, M&A, negociações, estruturação e gestão de fundos de investimentos, bem como na estruturação de produtos financeiros. Ingressou em 2009 em instituição financeira, como parte do time de operações estruturada participando de operações que somam mais de R\$ 500 milhões em dívidas e R\$ 300 milhões em equity, principalmente em projetos no setor imobiliário. Em 2011 ingressou em Gestora de Recursos como Diretor Legal, Riscos e Compliance, tendo sido responsável pela gestão conjunta de mais de R\$ 2 bilhões de aplicados em Fundos de Renda Fixa, Participações e Imobiliário.

## **Definição de FIP**

O Fundo de Investimento em Participações (fundo), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, participando do processo decisório da companhia investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membros do Conselho de Administração.

Sempre que o fundo decidir aplicar recursos em companhias que estejam, ou possam estar envolvidas em processo de recuperação e reestruturação, será admitida a integralização de cotas em bens ou direitos, inclusive créditos, desde que tais bens e direitos estejam vinculados ao processo de recuperação da sociedade investida e desde que o valor dos mesmos esteja respaldado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

A participação do fundo no processo decisório da companhia investida pode ocorrer:

- pela detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle,
- pela celebração de acordo de acionistas ou, ainda,
- pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao fundo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Uma das vantagens do FIP é a possibilidade da empresa que ainda não possui um estágio e um porte que lhe permita acessar o mercado através de oferta primária de ações, mas que necessita de capital para desenvolver seus negócios venha captar recursos fornecidos por investidores.

## Fundo

### Características Gerais do Fundo

Público Alvo: Investidores qualificados.

Tipo do Fundo: Condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

Patrimônio Líquido Total: R\$ 107.961.767,08 (base dezembro/2017).

Valor Unitário da Cota: R\$ 243.037.712,10 (base dezembro/2017).

Quantidade de Quotas: 253.555,72390050 cotas (base dezembro/2017).

Taxa de Administração: 1,62% ao ano.

Taxa de Performance: 20% do que exceder IPCA + 8,0%.

Resgate de Cotas: Não Haverá.

Período de Investimento: 12 (doze) anos, contados da primeira integralização de cotas.

Período de Desinvestimento: Até 2 anos, após o período de investimento.

Meta de Rentabilidade: O objetivo do fundo é buscar, no longo prazo, a valorização do capital investido, buscando a meta de rentabilidade de 8% a.a. acrescida da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), ou seja, IPCA + 8% a.a.

Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento pelo Administrador, sob a orientação do Comitê de Investimentos e por ordem executada pelo Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, de acordo com o procedimento

que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista neste Regulamento.

### Principais Prestadores de Serviços do Fundo

Administrador: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Gestor: Legatus Asset Management.

Co - gestora: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Custódia: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Auditor Independente: Grant Thornton.

### Política de Investimentos do Fundo – Política de Investimento e de Composição da Carteira

O Fundo realizará investimentos imobiliários por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, conforme as instruções enviadas pelo Gestor ao Administrador.

Tendo em vista assegurar a devida proteção dos Cotistas, o Fundo, quando da aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários desenvolverá mecanismos específicos de segurança para a viabilização das respectivas aquisições, tais como: (i) elaboração de auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários em termos satisfatórios ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário; (ii) contratação de empresa de avaliação independente especializada em avaliação de ativos imobiliários, de reconhecida reputação, que tenha sido indicada pelo Comitê de Investimentos ao Administrador; e (iii) aquisição dos Ativos Imobiliários a valor de mercado, com base em laudo de avaliação apresentado por avaliador independente.

O administrador poderá adquirir ativos imobiliários, com base nas recomendações fornecidas pelo Comitê de Investimentos. Os critérios de elegibilidade dos ativos são:

- I. Os Imóveis deverão ser terrenos urbanos, imóveis comerciais, inclusive shopping centers, situados em qualquer localidade dentro do território brasileiro;
- II. A aquisição dos Imóveis deverá ser objeto da diligência previsto no parágrafo acima;
- III. Os Imóveis devem estar devidamente registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis de suas respectivas localidades, em nome do vendedor, passíveis de transferência para o Fundo.

O Gestor poderá reinvestir os recursos do Fundo decorrentes da exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários, mediante instrução do Comitê de Investimentos, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Tal reinvestimento deverá se dar necessariamente por meio de: (i) expansões dos Imóveis que já façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo; (ii) aquisição de novos Ativos Imobiliários; e (iii) aquisição de frações ideais adicionais dos Imóveis e/ou de outros Ativos Imobiliários que já façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Gestor, mediante instrução do Comitê de Investimentos, realizará os investimentos imobiliários do Fundo, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em poucos Imóveis e demais Ativos Imobiliários e de outros fatores de risco descritos no Capítulo VII abaixo, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §5º e §6º do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, quando aplicáveis ao caso.

O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e a legislação em vigor.

É vedado ao Fundo aplicar em ativos ou modalidades não previstas nas Resoluções CMN nº 3.792/09 e 3.922/10.

**Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Escriturador, do custodiante, do consultor de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### Comitê de Investimentos

O fundo terá um Comitê de Investimento ("Comitê de Investimentos"), formado por 5 (cinco) membros e respectivos suplentes, nomeados da seguinte forma:

- (i) 1 (um) membro necessariamente o presidente da companhia alvo;
- (ii) 1 (um) membro indicado pelo administrador;
- (iii) 1 (um) membro indicado pelo gestor; e
- (iv) os demais indicados pelos cotistas.

As principais atribuições do Comitê de Investimentos são:

- (i) decidir sobre quaisquer operações de alienação, oneração ou aquisição de Ativos Imobiliários propostos pelo Gestor, bem como qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos investimentos do Fundo, submetendo a aprovação da Assembleia Geral;



- (ii) aprovação dos contratos a serem celebrados entre o Fundo e instituições especializadas em administração de empreendimentos de shopping center;
- (iii) decidir sobre de eventuais benfeitorias e expansões dos empreendimentos de shopping center propostos pelo Gestor, submetendo a aprovação da Assembleia Geral;
- (iv) decidir a respeito de quaisquer propostas de investimento ou desinvestimento por parte do Fundo, submetendo a aprovação da Assembleia Geral; e
- (v) decidir acerca da cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários, e indicar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) a amortização extraordinária das Cotas, submetendo a aprovação da Assembleia Geral.

A execução das recomendações do Comitê de Investimentos será de responsabilidade do Gestor. O pré-requisito fundamental para compor o Comitê de Investimentos é de reputação ilibada e experiência do setor. Os membros não receberam pelo exercício de suas funções, exceto pelo reembolso de despesas comprovadas e previamente aprovadas pela Assembleia Geral.

Os membros que estejam em conflito de interesses:

- (i) não estarão aptos a votar as deliberações do Comitê de Investimentos; e
- (ii) deverão informar com a maior antecedência possível esta situação aos Cotistas e ao Gestor.

As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria simples dos seus membros, cabendo a cada membro 01 (um) voto, sendo necessária a aprovação da totalidade dos membros do Comitê de Investimentos.

### Fatores de Risco

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo, bem como os que estejam dispostos no material de oferta das cotas do Fundo:

#### Riscos de Mercado

- I. **Fatores macroeconômicos relevantes.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que

poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- II. Riscos de crédito.** Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários e arrendatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador e Consultor Imobiliário não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitas ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas Cotas afetado.
- III. Risco Sistêmico.** O preço dos Ativos Imobiliários é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Imóveis do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Imóveis e demais Ativos Imobiliários do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.
- IV. Riscos de Mercado.** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008

resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

- V. **Risco de sinistro.** Os Imóveis poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

#### ***Riscos relacionados ao mercado imobiliário e relativos aos ativos***

- I. **Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
- II. **Risco das contingências ambientais e desastres naturais.** Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do Imóvel e/ou implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das Cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis, afetando negativamente a rentabilidade e o valor das Cotas.
- III. **Riscos tributários.** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pelas Leis 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.
- IV. **Baixa Liquidez dos Ativos Imobiliários e Riscos do Prazo.** Os Imóveis e demais Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou dos demais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.
- V. **O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo,

sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

- VI. Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- VII. Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.** Apesar dos termos e condições dos contratos de locação eventualmente celebrados pelo Fundo serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91, a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.
- VIII. Risco das Contingências Ambientais.** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis; e/ou (ii) bens imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.
- IX. Risco do Investimento em Shopping Center.** O Fundo, por decisão do Gestor, poderá vir a investir no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e,

consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos alugueis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorrem com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante.

### Projetos em Carteira

#### Shopping Boulevard Brasília

O Boulevard Shopping Brasília tem ótima localização estratégica, no Setor Terminal Norte da cidade de Brasília/DF e é facilmente acessado pela Via W Três Norte. Segundo os dados do IBGE, a área de influência do shopping possui uma renda elevada uma vez que 47,21% da sua população é pertencente a classe B e 38,17% está na classe A, com rendas médias entre R\$ 3.418,01 e R\$ 14.484 e acima de R\$ 14.484,01, respectivamente. Com relação ao grau de escolaridade, 48,69% de sua população tem ensino superior completo, mas 21,1% não possui instrução.

De maneira resumida, os principais dados do ativo são:

- Endereço: Asa Norte – Brasília / DF.
- Área Total do Terreno: 46.829 m<sup>2</sup>.
- Área bruta locável: 17.510 m<sup>2</sup>.
- Ano de inauguração: 2009.
- Quantidade de lojas: 124.
- Vagas de estacionamento: 1500.
- Principais lojas âncoras: Renner, C&A, Marisa, Riachuelo e Cinema Kinoplex.

Em torno do empreendimento, são 170 hectares, destinados a solucionar o déficit habitacional da classe média e alta do DF, sendo o bairro projetado conforme as normas internacionais de responsabilidade sócio-ambiental e constitui-se na última área a ser edificada no "Plano Piloto". O Bairro terá 20 quadras residenciais, prevendo-se uma população de 140.000 habitantes, sendo que, do lado oeste, encontra-se reservada uma área para urbanização futura, denominada projeto Brasília.

A empresa independente para avaliar e determinar o valor do ativo é a Colliers Internacional do Brasil. A última avaliação é datada em setembro/2016.

#### Avaliação do Imóvel

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente para utilização do método comparativo direto, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método da Renda. O Método da Renda identifica o valor do bem com base no seu potencial de geração de renda através da aplicação o fluxo de caixa descontado - FCD.

As receitas operacionais e despesas operacionais foram feitas com base nas informações históricas e no rent roll (lista dos alugueis) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas e despesas do empreendimento, como demonstrado nas tabelas 1 e 2 abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo.

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 15,788,053
Aluguel percentual	R\$ 1,105,164
Estacionamento	R\$ 2,161,784
Receita comercial	R\$ 506,797
Quiosque	R\$ 1,689,322
Merchandising	R\$ 168,932
Outras receitas	R\$ 473,642
<b>Potencial total de receitas</b>	<b>R\$ 21,893,694</b>

Tabela 1 – Receita Potencial

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 43,584
FPP*	R\$ 291,309
Obrigações contratuais	R\$ 7,390,601
Taxa de administração**	R\$ 640,952
Outras despesas***	R\$ 432,357
<b>Total Despesas operacionais</b>	<b>R\$ 8,798,803</b>

Notas: \* 10% do montante arrecadado pelos lojistas

\*\* 5% do NOI

\*\*\* 2% da receita efetiva

Tabela 2 – Despesas Projetadas

Foi utilizado uma vacância estrutural de 2% que visa simular a perda de receita que ocorre devido o turnover (rotatividade) dos lojistas de um shopping e uma inadimplência irrecuperável de 1% da receita. Para o primeiro ano das nossas análises a perda de receita projetada foi de R\$ 275.856,00. Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – Net Operating Income (Receita operacional líquida) de R\$ 12.819.035,00, conforme tabela abaixo.

Data: 30/01/2018

Boulevard Shopping Brasília	
Pro forma	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 15,788,053
Aluguel percentual	R\$ 1,105,164
Estacionamento	R\$ 2,161,784
Receita comercial	R\$ 506,797
Quiosque	R\$ 1,689,322
Merchandising	R\$ 168,932
Outras receitas	R\$ 473,642
Potencial total de receita	R\$ 21,893,694
Vacância & Inadimplência (4%)	-275,856
Receita efetiva	R\$ 21,617,838
Encargos	R\$ 43,584
FPP*	R\$ 291,309
Obrigações contratuais	R\$ 7,390,601
Taxa de administração**	R\$ 640,952
Outras despesas***	R\$ 432,357
Total das despesas operacionais	R\$ 8,798,803
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>R\$ 12,819,035</b>

Notas: \* 10% do montante arrecadado pelos lojistas

\*\* 5% do NOI

\*\*\* 2% da receita efetiva

Tabela 3 – Resultado operacional Líquido – NOI

Para a elaboração do fluxo de caixa, foi utilizado os dados apresentados acima e, as premissas mencionadas abaixo:

- Propriedade avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de setembro de 2016.
- Probabilidade de renovação de 100% para as lojas âncoras e 75% para as demais.
- Taxa de desconto de 12%, constituído por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Boulevard Shopping Brasília											
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em setembro de 2016											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Receita de locação</b>											
Aluguel mínimo potencial	15,890	16,224	16,510	16,822	16,956	17,000	17,057	17,141	17,349	17,485	17,628
Absorção & Vacância	-56	-60	-299	-170	-117	-135	-98	-263	-138	-274	-258
Carência	-46	-70	-201	-122	-132	-102	-81	-70	-234	-160	-173
Aluguel mínimo efetivo	15,788	16,094	16,009	16,530	16,707	16,764	16,876	16,789	16,976	17,050	17,197
Aluguel percentual	1,105	1,127	1,121	1,157	1,169	1,173	1,181	1,175	1,188	1,194	1,204
Total Rental Income	16,893	17,220	17,130	17,687	17,876	17,937	18,060	17,964	18,164	18,244	18,400
<b>Receitas operacionais</b>											
Estacionamento	2,162	2,204	2,193	2,272	2,293	2,299	2,315	2,304	2,332	2,347	2,361
Receita comercial	507	517	514	531	536	538	542	539	545	547	552
Quiosque	1,689	1,722	1,713	1,769	1,788	1,794	1,806	1,796	1,816	1,824	1,840
Merchandising	169	172	171	177	179	179	181	180	182	182	184
Outras receitas	474	483	480	496	501	503	506	504	509	512	516
Total de receitas operacionais	5,000	5,098	5,072	5,244	5,297	5,313	5,350	5,323	5,384	5,413	5,453
Receita potencial total	21,894	22,318	22,201	22,930	23,173	23,250	23,409	23,287	23,548	23,657	23,853
Vacância & Inadimplência	-276	-276	-268	-214	-246	-263	-259	-248	-230	-185	-246
Receita efetiva	21,618	22,042	21,933	22,716	22,927	22,987	23,150	23,039	23,318	23,471	23,607
<b>Despesas operacionais</b>											
Encargos	44	40	266	294	80	80	63	224	108	331	364
FPP	291	297	295	305	308	309	312	309	313	314	318
Obrigações contratuais	7,391	7,132	6,880	6,629	6,629	6,629	6,629	6,629	6,629	6,629	6,629
Taxa de administração	641	673	669	716	736	739	747	734	752	749	754
Outras despesas	432	441	439	454	459	460	463	461	466	469	472
Total de despesas operacionais	8,799	8,583	8,560	8,306	8,211	8,217	8,214	8,357	8,270	8,493	8,537
Resultado operacional líquido	12,819	13,459	13,384	14,318	14,715	14,770	14,936	14,681	15,049	14,978	15,070
<b>Despesas não operacionais</b>											
FRA	432	441	439	454	459	460	463	461	466	469	472
CAPEX	400										
Total de despesas não operacionais	832	441	439	454	459	460	463	461	466	469	472
Fluxo de caixa	11,987	13,018	12,945	13,863	14,257	14,310	14,473	14,221	14,582	14,509	14,598

Rua Tapinas, 22 5º Andar – Itaim - São Paulo - SP

Telefone: 11 3168-0053

contato@parinvestimentos.com.br

#### Tabela 4 – Fluxo de Caixa - MM

Os indicadores relacionados com a rentabilidade anual (Net Operating Income) do empreendimento buscam a obtenção de resultados relacionados ao potencial de retorno do mesmo, conforme demonstrado na tabela 4 – penúltimo resultado. O fluxo de caixa e a disponibilidade de recursos capazes de cobrir as despesas já estão definidos e os indicadores estão relacionados ao resultado do empreendimento, buscando-se determinar se o negócio é viável.

A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de setembro de 2016. O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido (VPL) do fluxo de caixa da operação do shopping. A obtenção do VPL se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e o Terminal Cap. Rate, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise. Adota-se no último ano um valor residual de dez vezes o valor da receita no mesmo ano, como se este empreendimento fosse ser vendido por esse valor. Com base no valor do fluxo de caixa, mediante duas taxas, taxa de desconto e terminal cap rate, a propriedade tem um valor estimado de R\$ 127.000.000,00 (arredondado) em setembro de 2016.

#### **Shopping Pampulha**

O Shopping Pampulha (Projeto) está localizado na região de Pampulha, dentro da cidade de Belo Horizonte/MG e é facilmente acessado pela Av. Pres. Carlos Luz que faz ligação com a Rodovia Fernão Dias (BR-381). A inexistência de complexos comerciais de padrão semelhante na sua área de influência primária - os mais próximos, Del Rey a 2 km e Minas a 6 km, estão voltados para um público de menor renda - indicam potencial para um empreendimento de perfil diferenciado.

Segundo dados do IBGE, a área de influência é caracterizada por ter uma renda média/alta, uma vez que 35,24% de sua população é pertencente a classe C e 46,89% está na classe B, com rendas médias entre R\$1.043,01 e R\$3.418,00 e entre R\$3.418,01 e R\$14.484, respectivamente. Com relação ao grau de escolaridade, 35,22% de sua população não possui instrução ou tem fundamental incompleto, mas 22,34% tem ensino superior completo.

De maneira resumida, os principais dados do ativo são:

- Endereço: Av. Pres. Carlos Luz Pampulha, Belo Horizonte – MG.
- Área Total do Terreno: 46.720 m<sup>2</sup>.
- Área bruta locável: 28.180 m<sup>2</sup>.
- Ano de inauguração: agosto de 2019.
- Condição atual da construção: projetado.

A macro região da Pampulha encontra-se na área de influência primária do empreendimento, com aproximadamente 218 mil e seus bairros, Castelo e Ouro Preto, dispendo de novas avenidas implantadas, apresentam grande potencial de crescimento, através de incorporação imobiliária de qualidade, nos amplos terrenos disponíveis. Em momento recente,



o entorno recebeu importantes melhorias para a região, como a “Linha Verde” e a implantação do Centro Administrativo do Governo de Minas Gerais. O bairro conta com uma boa infraestrutura de transporte público no que se refere a linhas de ônibus, tendo ponto de parada em frente ao empreendimento.

### Avaliação do Imóvel

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente para utilização do método comparativo direto, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método da Renda. O Método da Renda identifica o valor do bem com base no seu potencial de geração de renda através da aplicação o fluxo de caixa descontado - FCD.

As receitas operacionais e despesas operacionais foram feitas com base nas informações fornecidas pelo contrate e nas características observadas no mercado, foi possível projetar as diferentes receitas e despesas do empreendimento, como demonstrado nas tabelas 1 e 2 abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano cheio da operação.

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 18.081.570
Aluguel percentual	R\$ 1.265.710
Estacionamento	R\$ 3.128.961
Receita comercial	R\$ 6.302.733
Quiosque	R\$ 1.354.310
Merchandising	R\$ 386.946
Outras receitas	R\$ 361.631
<b>Potencial total de receita</b>	<b>R\$ 30.881.861</b>

Tabela 5 – Receita Potencial

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 2.483.653
FPP*	R\$ 332.700
Obrigações contratuais	R\$ 3.000.000
Taxa de administração**	R\$ 1.134.400
Outras despesas***	R\$ 604.872
<b>Total Despesas operacionais</b>	<b>R\$ 7.555.625</b>

Nota: Resultado do primeiro ano cheio da operação do shopping

\* 10% do montante arrecadado pelos lojistas

\*\* 5% do NOI

\*\*\* 2% da receita efetiva

Tabela 6 – Despesas Projetadas

Foi utilizado uma vacância estrutural de 3% que visa simular a perda de receita que ocorre devido o *turnover* (rotatividade) dos lojistas de um shopping e uma inadimplência irrecuperável de 1% da receita. Para o primeiro ano de operação cheia a perda de receita projetada foi de R\$ 275.856,00. Deduzindo-se todas as despesas operacionais da

receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano cheio da operação do shopping o NOI – Net Operating Income (Receita operacional líquida) de R\$ 22.687.997,00, conforme tabela abaixo.

<b>Projeto Shopping Pampulha</b>	
<b>Pro forma</b>	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 18.081.570
Aluguel percentual	R\$ 1.265.710
Estacionamento	R\$ 3.128.961
Receita comercial	R\$ 6.302.733
Quiosque	R\$ 1.354.310
Merchandising	R\$ 386.946
Outras receitas	R\$ 361.631
<b>Potencial total de receita</b>	<b>R\$ 30.881.861</b>
<b>Vacância &amp; Inadimplência (4%)</b>	<b>-638.239</b>
<b>Receita efetiva</b>	<b>R\$ 30.243.622</b>
Encargos	R\$ 2.483.653
FPP*	R\$ 332.700
Obrigações contratuais	R\$ 3.000.000
Taxa de administração**	R\$ 1.134.400
Outras despesas***	R\$ 604.872
<b>Total das despesas operacionais</b>	<b>R\$ 7.555.625</b>
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>R\$ 22.687.997</b>

Nota: Resultado do primeiro ano cheio da operação do shopping

\* 10% do montante arrecadado pelos lojistas

\*\* 5% do NOI

\*\*\* 2% da receita efetiva

Tabela 7 – Resultado operacional Líquido – NOI

Para a elaboração do fluxo de caixa, foi utilizado os dados apresentados acima e, as premissas mencionadas abaixo:

- Propriedade avaliada foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de setembro de 2016.
- Probabilidade de renovação de 100% para as lojas âncoras e 75% para as demais.
- Taxa de desconto de 13%, constituído por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Data: 30/01/2018

Projeto Shopping Pampulha											
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em setembro de 2016											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Receita de locação</b>											
Aluguel mínimo potencial			3.838	24.594	24.854	25.076	25.204	25.340	26.161	26.381	26.899
Absorção & Vacância			-1.022	-4.969	-2.872	-724		-900	-192	-851	-169
Carência			-2.058	-1.543	-548	-524	-7	-663	-144	-146	-311
Aluguel mínimo efetivo			758	18.082	21.434	23.828	25.198	23.777	25.825	25.385	26.410
Aluguel percentual			38	1.266	1.715	2.145	2.520	2.378	2.582	2.538	2.642
Total Rental Income			790	19.347	23.149	25.973	27.717	26.155	28.407	27.923	29.061
<b>Receitas operacionais</b>											
Estacionamento			202	3.129	4.029	4.550	5.237	5.327	5.764	5.680	5.889
Receita comercial	6.492		5.843	6.303	3.663	1.092	632	751	575	575	575
Quiosque			40	1.354	1.852	2.338	2.772	2.615	2.841	2.792	2.906
Merchandising			8	387	684	1.039	1.398	1.308	1.420	1.398	1.453
Outras receitas			15	362	429	477	504	476	516	508	528
Total de receitas operacionais	6.492		6.108	11.535	10.667	9.495	10.531	10.476	11.117	10.951	11.352
Receita potencial total		6.492	6.903	30.682	33.816	35.467	38.248	36.631	39.524	38.874	40.413
Vacância & Inadimplência			-17	-636	-694	-890	-1.248	-1.120	-1.097	-1.010	-1.152
Receita efetiva		6.492	6.886	30.244	33.122	34.577	37.000	35.511	38.427	37.864	39.261
<b>Despesas operacionais</b>											
Encargos			521	2.484	1.407	348		424	90	931	77
FGF			15	333	396	440	465	437	477	488	488
Obrigações contratuais			500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Taxa de administração			45	1.134	1.317	1.433	1.562	1.473	1.623	1.558	1.662
Outras despesas			40	605	662	692	740	710	769	757	785
Total de despesas operacionais			1.121	7.556	6.783	5.913	5.767	6.044	5.968	6.714	6.013
Resultado operacional líquido		6.492	5.765	22.688	26.339	28.664	31.233	29.467	32.469	31.150	33.248
<b>Despesas não operacionais</b>											
FRA								710	769	757	785
CAPEX		58.333	91.667								
Total de despesas não operacionais		58.333	91.667					710	769	757	785
Fluxo de caixa		-51.841	-85.902	22.688	26.339	28.664	31.233	28.757	31.700	30.393	32.463

Tabela 8 – Fluxo de Caixa - MM

Os indicadores relacionados com a rentabilidade anual (Net Operating Income) do empreendimento buscam a obtenção de resultados relacionados ao potencial de retorno do mesmo, conforme demonstrado na tabela 8 – penúltimo resultado. O fluxo de caixa e a disponibilidade de recursos capazes de cobrir as despesas já estão definidos e os indicadores estão relacionados ao resultado do empreendimento, buscando-se determinar se o negócio é viável.

A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de setembro de 2016. O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido (VPL) do fluxo de caixa da operação do shopping. A obtenção do VPL se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e o Terminal Cap. Rate, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise. Adota-se no último ano um valor residual de dez vezes o valor da receita no mesmo ano, como se este empreendimento fosse ser vendido por esse valor. Com base no valor do fluxo de caixa, mediante duas taxas, taxa de desconto e terminal cap rate, a propriedade tem um valor estimado de R\$ 88.000.000,00 (arredondado) em setembro de 2016.

### Diagnóstico do mercado

O mercado de shopping centers no Brasil iniciou-se em 1966 com a chegada do Shopping Iguatemi em uma importante avenida da cidade de São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros shoppings

e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado. Durante os anos 80 e início dos 90 o país obteve seu grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números do setor cresceram de forma desacelerada.

De 2006 a 2015 um dos indicadores com maior evolução do setor foi o fluxo de pessoas/visitantes por mês. O percentual cresceu 119% no período de 10 anos, entretanto esse crescimento não ocorreu de forma constante, mas com períodos de alto crescimento e períodos de crescimento mais lento. Em 2011 ocorreu o último aumento mais significativo no fluxo de visitantes (14%) causadas por políticas que facilitaram o crédito e aumentaram o otimismo do mercado. Nos anos de 2013 e 2014 o crescimento foi de apenas 4% e em 2015, com o avanço da crise política e declínio da confiança do país, a taxa de crescimento no fluxo de visitantes diminuiu ainda mais ficando em apenas 3%.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shoppings Centers), as vendas totais em 2015 foram de R\$ 151 bilhões, um aumento de 6,5% se comparado com 2014. A região do Brasil que arrecadou mais foi a Sudeste, responsável por R\$ 87 bilhões. O segundo melhor desempenho é do Nordeste (R\$ 25,8 bilhões), seguido pelo Sul (R\$ 18,17 bilhões), Centro-Oeste (R\$ 13,5 bilhões) e, por último, o Norte, com R\$ 6,9 bilhões.

O setor de varejo brasileiro recuperou-se após a crise global de 2008 e viveu alguns anos de alto consumo e otimismo, especialmente em 2010, alimentada pelo crédito fácil e aumento da renda da população. Nos anos de 2011 a 2013 esse consumo acelerado diminuiu, mas, apesar da crise europeia, as vendas permaneceram com crescimento contínuo. No ano de 2014 as políticas econômicas promovidas pelo governo tornaram-se insustentáveis, o que ocasionou uma restrição de crédito e aumento da inflação. Como resultado, o país começou a sofrer com desemprego e diminuição da renda da população. Este cenário foi intensificado por uma grave crise política que interferiu na confiança dos investidores e empresários, agravando ainda mais a economia e causando adiamentos em expansão e novos negócios de muitas empresas. A expectativa do mercado é de uma melhoria da economia para o ano de 2018.

O mercado de Shopping centers no Brasil é altamente fragmentado, o que possibilita grandes oportunidades. Outro indicador que demonstra as oportunidades nesse setor é a quantidade de ABL (Área Bruta Locável) per capita no Brasil comparado com o mercado externo, conforme gráficos abaixo:

### Mercado de Shopping Centers no Brasil

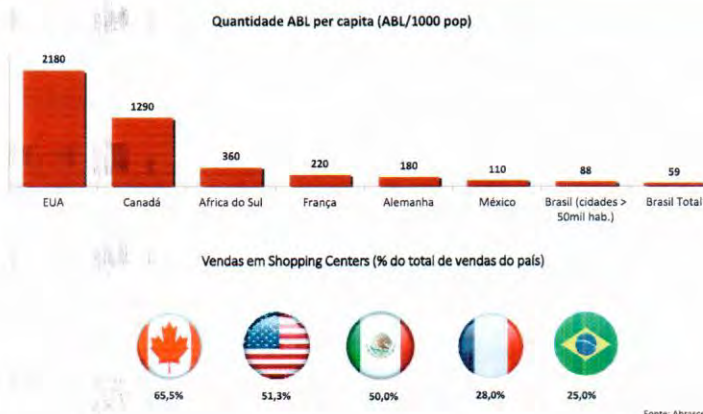


Gráfico 1: Quantidade ABL.

### Mercado de Shopping Centers no Brasil

Mercado altamente fragmentado oferece oportunidade para consolidação

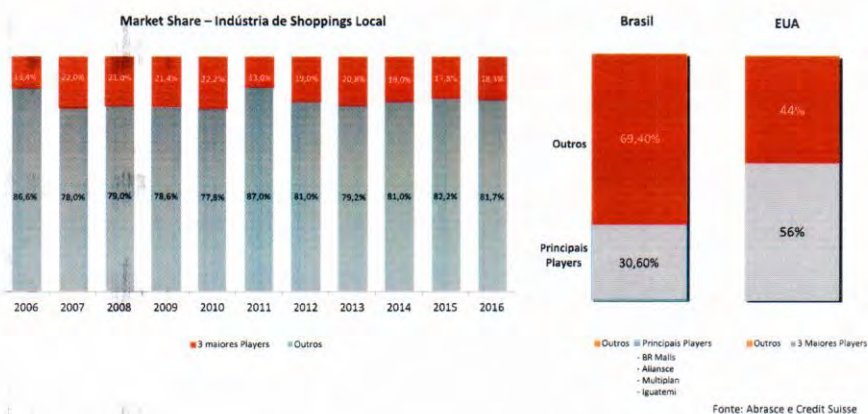


Gráfico 2: Divisão do mercado

Em suma, com 538 shoppings centers, o mercado doméstico possui aproximadamente 15 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL). Embora expressivos, estes números ainda são considerados reduzidos quando relacionados à oportunidade de demanda de consumidores brasileiros. Essa oferta representa algo próximo de 72 m<sup>2</sup> metros quadrados de ABL para cada mil habitantes, número 30 vezes inferior ao registrado nos Estados Unidos – o maior mercado de varejo do mundo. Em termos de ABL o Brasil também está atrás de países emergentes, por exemplo, México e África do Sul.

Outra tendência muito forte no mercado de shopping centers americano, é a oligopolização do setor, onde atualmente mais de 55% dos shoppings americanos são pertencentes aos principais players do mercado, já no Brasil, a realidade ainda é mais pulverizada, já que apenas 30% dos shoppings centers pertencem a grandes grupos do setor.

Acreditamos que o setor de shopping centers no Brasil está em exponencial processo de desenvolvimento, uma vez que a tendência na maioria dos mercados é a oligopolização, (ex. bancos, farmácias, supermercado, entre outros), e dados recentes nos mostram que a tendência é a mesma para o mercado de shopping centers, já que ao longo da crise, a vacância média nos shopping centers saltou de 4,0% até 2014 para quase 8,0% em 2016, sendo que para shopping inaugurados a partir de 2013, está vacância chegou a 45%.

Quando fazemos essa mesma análise utilizando apenas os shoppings pertencentes aos grandes grupos, a realidade é diferente. A Multiplan, por exemplo, teve a alteração de 1,5% para apenas 2,5% e a BR Malls saiu de 2,4% para 3,9% analisando o mesmo período.

Ou seja, atualmente o setor de shopping centers no Brasil apresenta-se como um excelente investimento, pois apresenta um *gap* de crescimento acima da média mundial e o consumo varejista, realizado em sua maioria em grandes centros de compra, tem excelente expectativa para os próximos anos, impulsionado com a queda na taxa de juros e o crescimento projetado do PIB.

#### **EMPRESA INVESTIDA**

LA Shopping Centers S.A., a Companhia Alvo constituída como sociedade por ações, com sede na Rua Frei Caneca 558, conjunto 913, Consolação, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.713.923/0001-68, emissora das Ações a serem adquiridas pelo Fundo com os recursos captados na Oferta, cujo objeto social: (i) a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; (ii) o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento, comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; (iii) a exploração de estacionamentos; (iv) a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação a shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (v) assistência técnica para implantação, organização, e funcionamento de empresas industriais, comerciais ou de outras naturezas; (vi) aquisição, venda e locação de imóveis para a exploração comercial; podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar; e (vii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista.

#### **Situação Atual do Fundo**

O Fundo foi constituído em 07 de agosto de 2012, sob a forma de condomínio fechado, e possui, nesta data, prazo de 14 (quatorze) anos, contando da data da primeira emissão de cotas do fundo, ressalvado os casos de liquidação antecipada do fundo previsto no regulamento. Seu regulamento e respectivo ato de constituição foram registrados perante o 01º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, em 07 de agosto de 2012, SOB O Nº 3.452.275.

As cotas da oferta serão objeto de distribuição pública exclusivamente no mercado brasileiro, no mercado primário, por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela CETIP. A oferta será conduzida pelo coordenador líder, na qualidade de instituição intermediária da oferta, que poderá contratar instituições integrantes do sistema de distribuição para auxiliar na oferta.

A oferta foi aprovada nos termos da ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 02 de março de 2017, às 15hs, registrada em 15 de março de 2017 sob o nº 3.585.325 perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo e retificada em 20 de março de 2017 por meio do "Instrumento Particular de Rerratificação da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 02 de março de 2017 e Alteração do Regulamento do Fundo", registrado em 27 de março de 2017 sob o n.º 3586026 perante o

mesmo Oficial. A Oferta foi registrada na CVM em 30 de junho de 2017 e alterado em 05 de janeiro de 2018 sob o nº CVM/SRE/RFP/2017/003, nos termos da Instrução CVM nº 578 e da Instrução CVM nº 400.

O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 539, conforme alterada. A Oferta é composta por até 812.253 (oitocentas e doze mil, duzentas e cinquenta e três) Cotas, equivalentes, na data de aprovação da Oferta, ao valor de R\$349.999.817,70 (trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e dezessete reais e setenta centavos), observado o Montante Mínimo e que o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional. Será permitida a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo de 1.000 (mil) Cotas, equivalentes a R\$430.900,00 (quatrocentos e trinta mil e novecentos reais) na data de aprovação da Oferta. Em outras palavras, a Oferta poderá ser encerrada, a critério do Coordenador Líder, após a subscrição do Montante Mínimo. Nesta hipótese, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. A oferta será encerrada em 05 de abril de 2018.

As cotas do Fundo foram admitidas à negociação no mercado secundário, ambiente de negociação de ativos e renda fixa administrado e operacionalizado pela CETIP. As Cotas da 2ª Emissão também serão admitidas à negociação no mercado secundário. Observadas eventuais restrições da CETIP, será permitida a negociação de Cotas por meio de transações privadas.

#### **Conclusão**

O objetivo do fundo é prover rendimentos de longo prazo aos quotistas por meio da alocação de seus recursos na aquisição de ativos imobiliários que compõem o setor Shopping centers e centro de convenções.

A gestora do fundo, Legatus Asset Management, com sua experiência no segmento e focada no desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários patrimonialista, pretende gerar valor aos cotistas através da gestão ativa nos Shopping Centers. Como estratégia de otimização de resultados e mitigação de riscos, após definida a concepção e viabilidade de estruturação do ativo, busca investidor estratégico (operador de primeira linha) para alavancar o negócio com seu know-how de construção, comercialização, implantação e operação do ativo. Nesta negociação, torna-se possível auferir um primeiro ganho de capital ao investimento realizado.

A gestora participa de maneira ativa em todas as fases do negócio, da originação, concepção, due dilligence, estruturação, desenvolvimento, execução até o monitoramento dos ativos e gestão de riscos. O setor em questão é resiliente, por ter um fluxo de caixa estável e previsível (baseado essencialmente em alugueis), contrato de locação de longo prazo corrigido pela inflação e possui altas margens operacionais – NOI > 80%. Além disso, o gestor busca acompanhar as grandes transformações do setor, por exemplo, a construção de “ilhas de segurança” – por conta do aumento da insegurança nas principais capitais do País e novos conceitos e padrões estéticos / arquitetônicos.

Caso o Fundo não capte o valor total almejado, o Fundo tem a prerrogativa de adquirir apenas parte dos ativos alvo. A Gestora utilizou-se de uma estrutura de aquisição para o Fundo, a qual pode ser realizada de forma parcial e com prazo alongado. Não obstante isso, os preços das aquisições estão atualmente sendo negociados por valores muito abaixo de valores do mercado atual, colocando os cotistas em uma excelente situação de valorização de suas cotas. Como alternativa, sempre temos a possibilidade de buscar sócios estratégicos para cada empreendimento, diminuindo assim a exposição em equity no investimento. Ainda, cumpre observar que existe ativo gerador de caixa que auxiliam a disponibilidade para os investimentos.

Os ativos alvo, objeto de aquisição não contemplam riscos legislativos, pois já passaram pelas fases de estudos de viabilidade, zoneamento, usos do solo, atividades comerciais, estudos de impacto, planejamento e licenciamento. Além disso, os ativos vêm sendo monitorados pela gestora (especializada no setor), bem como está realizando uma série de diligências para que não existam riscos no negócio. Por fim, os ativos objeto de aquisição tem prazo para desenvolvimento bastante longo, o que acaba ajudando na mitigação, concedendo prazo suficiente para estruturas e parcerias que se fizerem necessárias.

O gestor pretende captar para dar continuidade em projetos que já estão no pipeline, são eles: Praça Americana (Americana-SP), Praça das Dunas (Natal-RN), Praça Cavalhada (Porto Alegre-RS), Praça das Torres (Manaus-AM) e SP.

Em suma, o Brasil vive momento muito importante em termos de oportunidades na economia. Após, forte queda no PIB, inflação descontrolada, câmbio valorizado e nível de confiança dos empresários e dos consumidores em nível baixo historicamente, os principais indicadores da economia sinalizam uma melhora e a perspectiva é de melhora, mesmo que seja gradual. Em parte, é devido ao efeito natural cíclico da economia e a outra parte pode ser explicada pela mudança no rumo das políticas econômicas, pautadas em reformas estruturantes, como por exemplo, teto dos gastos do Governo, reforma trabalhista e da previdência. Nesse contexto, o BCB está reduzindo os juros (de maneira prudente) e a inadimplência das famílias e das empresas estão melhorando. Acreditamos que a economia brasileira vai melhorar nos próximos anos, e o setor de shopping centers apresenta-se como um investimento extremamente atrativo, com a volta do crédito no mercado e redução do desemprego.

Em nossa avaliação o fundo está enquadrado ao que determina a Resolução 3.922/10 e suas alterações, Artigo 8º, Inciso IV, Alínea "a", portanto não há restrições em receber aporte de Regime Próprio de Previdência Social instituído pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios (regulamento v. 20/12/2017).

#### **Opinião quanto ao INSITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE**

A política de investimentos do RPPS elaborada para o exercício de 2017 permite alocação no limite superior de até 5,00% em fundos enquadrados no Artigo 8º, Inciso IV Alínea "a", da Resolução CMN 3.922/2010 e suas alterações. Atualmente, a carteira do RPPS apresenta 3,18% investidos neste subsegmento, havendo margem para novos investimentos até o limite superior de R\$ 791.855,90 (base dezembro/2017).



Data: 30/01/2018

Atualmente, o RPPS não possui investimentos neste fundo, e possui 3,18% investidos em fundos com estratégias semelhantes (fundos de participação). Cabe destacar que a estratégia de macro alocação recomendada para investimentos de longa maturação, e direcionados a capturar os resultados da recuperação da economia real, sugere investimentos em produtos do segmento imobiliário até o limite máximo permitido pela Resolução CMN nº 3.922/2010 e suas alterações.

O fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 14 anos de duração (12 anos de investimento e 2 de desinvestimentos). Desta forma, não é permitido o resgate de cotas.

Caso haja interesse do RPPS pelo investimento, deverão ser observadas as exigências contidas na Portaria MPS nº 440/2013, quanto à necessidade de o investimento ser precedido de atestado do responsável legal pelo RPPS, evidenciando a sua compatibilidade com as obrigações presentes e futuras.

Diante da análise dos fundamentos do fundo e do contexto do mesmo na carteira do RPPS, sugerimos o aporte no fundo tendo em vista a diligência realizada na gestora observando-se a qualidade do processo de gestão, dos processos de risco e compliance e, finalmente, dos processos de análise e monitoramento dos projetos imobiliários.

Além disso, também se atestou da ordem dos documentos referentes às operações realizadas pelo fundo até o momento, tanto em relação aos ativos em si como na formalização das garantias. Acreditamos, portanto, que o fundo tem capacidade de agregar valor à carteira do RPPS.

Caso o RPPS opte pelo investimento, sugerimos que os recursos sejam resgatados de fundos de renda fixa com estratégia de longo prazo.

Na opção de realizar o investimento, o administrador e gestor do fundo deverão estar credenciados, em obediência aos requisitos da Portaria MPS nº 440/2013, e considerados aptos pelo órgão colegiado competente do RPPS.

São Paulo, 30 de janeiro de 2018.



PaR Engenharia financeira

**DISCLAIMER**

Este Relatório foi preparado pela PaR Engenharia Financeira para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da Empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro, esta é apenas também uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas que julgamos confiáveis. A PaR Engenharia Financeira não se responsabiliza pela utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. As opiniões contidas neste Relatório são baseadas em julgamentos e estimativas, estando, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações deste Relatório procuram estar em consonância com o regulamento dos produtos mencionados, mas não substituem seus materiais regulatórios, como regulamentos e prospectos de distribuição. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento dos produtos de investimento, bem como às disposições do prospecto e do regulamento que tratam dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Todas as informações sobre os produtos aqui mencionados, bem como o regulamento e o prospecto, podem ser obtidas com seu gerente, com o responsável pela distribuição ou em seu site na internet. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura, os produtos estruturados possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito.

Os RPPS devem estar adequados à Portaria nº 519, de 24 de Agosto de 2011 e suas alterações conforme Portarias nº 170, de 25 de Abril de 2012; nº 440, de 09 de Outubro de 2013 e nº 300 de 03 de Julho de 2015, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de Novembro de 2010 e sua alteração conforme Resolução CMN nº 4.392 de 19 de Dezembro de 2014, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.