



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2022

OSASCO PROPERTIES FII
(CNPJ: 13.000.836/0001-38)

_Informações Consolidadas_2022.11.20
_Previsão para as próximas atualizações_2023.11.20



Sumário

1	INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO	3
2	HISTORICO DE ALTERAÇÕES	3
2.1	LINHA DO TEMPO	3
3	HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS	4
3.1	HISTÓRICO DESCRITIVO	4
3.2	FATOS RELEVANTES	5
3.3	ASSEMBLEIAS	9
3.4	AUDITORIAS	11
4	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	13
4.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	13
4.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
4.3	AMORTIZAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO	14
5	NÍVEL DE RISCO	15
6	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	20
6.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	20
	DISCLAIMER	21



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	OSASCO PROPERTIES FII	C.N.P.J.:	13.000.836/0001-38
Gestor:	CADENCE GESTORA	C.N.P.J.:	19.037.127/0001-03
Administrador:	PLANNER CORRETORA	C.N.P.J.:	00.806.535/0001-54
Custodiante:	PLANNER CORRETORA	C.N.P.J.:	00.806.535/0001-54
Auditor:	RSM Brasil	C.N.P.J.:	16.549.480/0001-84

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	10/01/2011
Data de Início:	21/12/2017
Condomínio:	Fechado
Taxa de Administração:	0,24%
Taxa de Performance:	20,00%
Benchmark:	100% do IPCA + 10% a.a.
Patrimônio Líquido:	R\$ 190.486,300,00 – base 30/09/2022
Aplicação Mínima:	R\$ 1.000.000,00
Conversão de Cota para Aplicação:	Não se aplica
Carência:	Não se aplica
Conversão de Cota para Resgate:	Não se aplica
Disponibilização dos Recursos Resgatados:	Não se aplica
Público Alvo:	Investidores qualificados

→ ENQUADRAMENTO

Classificação Anbima:	Fundo de Investimento Imobiliário
Classificação Instrução CVM n° 554/555:	Fundo de Investimento Imobiliário
Enquadramento Resolução CMN n° 4.963/21:	Artigo 11

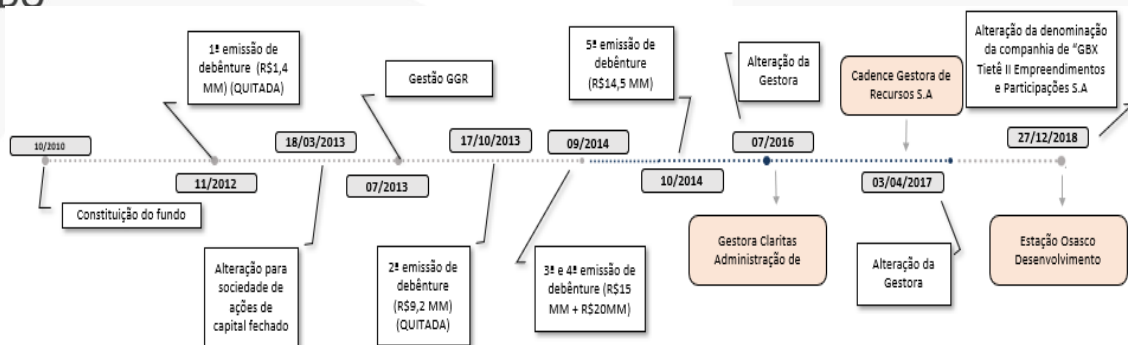
2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

Fundo de Investimento regido pelo seu regulamento vigente em 12 de dezembro de 2018 e pelas Instruções de Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 e nº 516 de 29 de dezembro de 2011, pela Lei nº 8.668, 25 de junho de 1993, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Em sua data de constituição o fundo tinha como administradora; Planner Corretora (00.806.535/0001-54); como gestor de carteira Claritas Administradora de Recursos Ltda. (03.987.891/0001-00) e Banco Bradesco (60.746.948/0001-12) como prestador de serviços de custódia e escrituração de cotas.

Atualmente, o fundo possui como administradora Planner Corretora (00.806.535/0001-54); como gestor de carteira Cadence Gestora (19.037.127/0001-03) e Banco Bradesco (60.746.948/0001-12) como prestador de serviços de custódia e escrituração de cotas.



Fonte: CVM

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

O OSASCO PROPERTIES FII é um fundo de imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, conforme estabelece a Instrução CVM nº 472/2008, em seu artigo 2º, § 1º, com prazo indeterminado de duração.

O fundo tem por objetivo a exportação de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

Seu objetivo é realizar investimentos imobiliários de longo prazo, com o maior risco de liquidez. Portanto, tendo em vista a característica do investimento, seu investimento é realizado através do projeto na Operação Urbana Consorciada Tietê II constituído pela lei complementar nº 203/2010 e alterações, com a finalidade de instalar requalificações urbanas e melhoras sociais na região central de Osasco/SP abrangendo 3 áreas nesta região, onde juntas totalizam aproximadamente 80 mil m².

A proposta tem como objetivo construir uma nova sede para a prefeitura de Osasco no terreno de propriedade da empresa na troca de um aumento potencial construtivo do terreno:

- Área Hervy (terreno 1):

Inicialmente era ocupado pela indústria de cerâmica Hervy, com área de 54 mil m² é considerado importante para revitalização do centro da cidade, onde será localizada a nova Prefeitura do Município de Osasco.

- Área Paço Municipal de Osasco (terreno 2):

Tendo em vista a negociação com a prefeitura, houve uma concessão para a companhia correspondente a 15 mil m² da atual área em que se encontra o atual Paço Municipal de Osasco.

Conforme exposto no Relatório de Demonstrações Contábeis de 31 de dezembro de 2018, as obras do Paço Municipal foram reiniciadas em março de 2018, pela Método Potencial Engenharia S.A., com aproximadamente 38% das obras completa e previsão de entrega de 100% para março de 2020.

- Área CATI(terreno 3):

Houve uma negociação entre a prefeitura e a companhia por uma área a ser cedida em razão ao atingimento de 60% da obra do novo paço municipal.



O fundo de investimento teve 4 fatos relevantes publicados na CVM desde sua constituição:

Conforme citado no fato relevante de 26 de dezembro de 2019, a companhia e a Prefeitura do Município de Osasco (“PMO”) celebraram em 21 de fevereiro de 2014 o Termo de Pactuação para Implementação do Complexo Metropolitano da Operação Urbana Consorciada Tietê II, adiado em 03/03/2016 e novamente em 23/06/2017 (o “Termo de Pactuação”), estabelecendo as seguintes premissas:

- (i) A Companhia e a PMO permutariam entre si os imóveis denominados Área 1 (transferido PMO para a Companhia) e Gleba 6 (transferido da companhia para a PMO), bem como a Companhia doaria á PMO O imóvel denominado Gleba 5;
- (ii) a Companhia e a PMO pactuaram os prazos e a forma de execução das ações necessárias para a implantação do complexo metropolitano, que compreenderia a construção, pela Companhia, do novo Paço Municipal e outras intervenções públicas que seriam realizadas nos imóveis denominados Gleba 6 e Área 2;
- (iii) em contrapartida a implementação do Complexo Metropolitano, a PMO outorgaria a Companhia (a) em um potencial construtivo adicional, (b) a propriedade e posse de 50% do Terreno 2 mínimo de 15.000 m², que deveria ser transferidos a Companhia uma vez atingidas 30% das obras do Novo Paço Municipal; e (c) a propriedade e posse do Terreno 3 (“Terreno Dom Pedro”), com área de 12.365,34 m², ao se atingir 60% das obras do Novo Paço Municipal;

Inicialmente, no primeiro ano o projeto se demonstrou no progresso das tratativas comerciais para andamento das obras, entretanto, nos anos posteriormente foi afetado pela situação política e econômica do país, além das dificuldades pontuais envolvendo os terrenos do projeto ocasionaram atraso no desenvolvimento do projeto e demais tratativas comerciais.

Em 21 de fevereiro de 2017 a Gestora Claritas Administração de Recursos Ltda apresentou a renúncia, fato que motivou a convocação da Assembleia Geral de cotistas do dia 15 de março de 2017, a qual deliberou a substituição da gestão para a Cadence Gestora de Recursos S.A, assumindo sua gestão em 03 de abril de 2017.

A Cadence ao assumir a gestão, se deparou com uma crise de liquidez aguda, não possuindo caixa para sua operação; a obra Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. encontrava-se paralisada na 3ª laje (de um total de 19) e com dívidas centradas na iminência de vencimento. Tais informações, em conjunto com o relatório de auditoria jurídica, foram utilizadas como base para a apresentação realizada pela Gestora sobre a situação dos investimentos do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas de 25/07/2017. Diante desse quadro, a prioridade imediata foi a captação de novos cotistas ou acionistas para investir de modo a permitir a reorganização do planejamento financeiro.

Vale mencionar que, nesse ano, o setor da construção civil apresentou um baixo desempenho, com retração de 6,1% nos três primeiros trimestres em relação ao mesmo período de 2016.

Em fevereiro de 2018 com cenário macroeconômico desfavorável, os esforços da Gestora foram bem sucedidos ao conseguir como acionista na investida a empresa Método Potencial Engenharia Ltda. (“Método”), com o aporte líquido de R\$ 30 milhões. Com isso trazendo imediata liquidez ao projeto e proporcionou a retomada das obras do primeiro edifício a partir agosto de 2018, avançando da 3ª até a 13ª laje.

Com a entrada da nova acionista foi possível realizar a contratação de um novo desenvolvedor imobiliário, a MTD Pproperties Investimentos Imobiliários S.A. (“MTD”) que gerou em um novo projeto arquitetônico para o empreendimento demonstrando maior flexibilidade para fins comerciais, conforme demanda de mercado.



Em 2018 o cenário macroeconômico adverso persistiu, o PIB encerrou o ano com crescimento de apenas 1,1% (face a uma expectativa inicial de 2,90%). Por sua vez, o PIB da Construção Civil, decresceu 2,5% em relação ao acumulado do ano anterior. A atividade econômica no Brasil desacelerou, tendo em vista ao estresse eleitoral doméstico ocasionando volatilidade e a tensão no mercado financeiro.

A Gestora emitiu um relatório em abril/2018 no intuito de esclarecer a situação do fundo, informando que foi realizada uma análise sobre a situação da empresa pelo escritório Costa Rangel Advogados, onde analisaram contratos firmados entre a companhia e partes relacionadas, contratos de financiamento, aspectos societários, certidões fiscais e as matrículas dos imóveis de propriedade da empresa, além do panorama jurídico foi feito um retrato financeiro da Companhia. Embora toda as pesquisas realizadas, a gestora afirma que o problema de liquidez do projeto se demonstra ser um desafio difícil para reversão.

No segundo semestre de 2019, os recursos apontados com a entrada do novo acionista, permitiram a continuidade das obras do edifício inicial até a 13ª laje e a renegociação do passivo existente, já se exauriram. Esse contexto se torna mais relevante diante da falta de perspectiva de evento de liquidez em curto prazo.

A pedido da Prefeitura do Município de Osasco em dezembro de 2019, foi realizado o distrato do Termo de Pactuação. A proposta de distrato pela Prefeitura, mostrou-se como uma medida mais racional para ambas as partes, diante dos seguintes pontos:

- (i) o atraso da Prefeitura do Município de Osasco em efetivar a transferência dos imóveis da permuta;
- (ii) a dificuldade de utilização plena do potencial construtivo máximo disponível;
- (iii) a necessidade de investimentos de capitais altos e um prazo relativamente longo para obter o retorno efetivo do investimento (para desenvolvimento das áreas dadas era permuta) e
- (iv) a recuperação tímida do setor imobiliário indicando que a absorção da oferta a ser gerada pelo empreendimento será de médio e longo prazo, não atendendo as necessidades financeiras de curto prazo da Companhia.

Já em contrapartida, o distrato do Termo de Pactuação e o fim do vínculo com a Prefeitura de Osasco, mostrou-se como a solução mais proveitosa para o projeto, um vez, que:

- (i) o potencial máximo construtivo e a aquisição de outorga onerosa poderão ser dimensionados de acordo com a necessidade efetiva do projeto;
- (ii) possibilidade de desenvolvimento de áreas residenciais no terreno, cuja demanda proporciona condições de fluxo financeiro e ocupação de curto e médio prazos;
- (iii) as obras realizadas até o presente momento podem ser redirecionadas para outros usos, também permitindo receitas em curto prazo,
- (iv) a área onde se desenvolve o projeto já se encontra registrada em nome da Companhia, não havendo pendências de terceiros para transferência de outras áreas; e
- (v) possibilidade de retomada imediata de obras (em evento de liquidez).

É mencionado que a Companhia notificou extrajudicialmente a PMO em 02/07/2019 para que desse continuidade na entrega do terreno correspondente a primeira permuta, em razão de ter sido atingido o percentual de construção do Paço Municipal que autorizava essa transferência de propriedade, conforme no Termo de Pactuação. Vale ressaltar que em 11/11/2019 a PMO notificou a Companhia, questionando sobre a retomada das obras para conclusão do Paço Municipal, propondo também a solução através de distrato do Termo de Pactuação como medida resolutiva para o impasse. A Companhia respondeu através de contranotificação datada de 19/11/2019, informando seu interesse em iniciar as negociações nesse sentido.

De acordo com o estudo de viabilidade de MTD, que é corroborado pela Diretoria da Companhia, o Distrato também revela um melhor resultado para o projeto. Conforme demonstrado no quadro resumo



a seguir, no cenário onde vigorava o Termo de Pactuação, o valor final do projeto seria de R\$597.000.000,00:

Propr. Original	Terreno	Área m ²	Contrato PMO M ²	MTD 2019
Estação Osasco	Gleba 1	4.996,86	4.996,86	R\$610.000.000
Estação Osasco	Gleba 2	4.998,40	4.998,40	
Estação Osasco	Gleba 3	4.998,40	4.998,40	
Estação Osasco	Gleba 4	24.539,44	24.539,44	
PMO	Área 1	6.127,99	6.127,99	
Estação Osasco	Gleba 5	3.912,42	3.912,42	
Estação Osasco	Gleba 6	10.897,41	10.897,41	-R\$80.000.000
PMO	Área 2	5.104,40	5.104,40	
Terreno 2		15.000,00		R\$67.000.000
Terreno 3		12.300,00		
Total			45.661,09	R\$597.000.000

Fonte: CVM FATO RELAVANTE (REFERENTE 26/12/2019)

Ainda sobre o estudo viabilidade, que por outro lado, no novo cenário, válido a partir da assinatura do Distrato, como já ressaltado (i) deixaria de existir a obrigação de um investimento de R\$ 80.000.000,00 para conclusão do Paço Municipal e (ii) há a possibilidade de comercialização emitida dos ativos. Nesse contexto, o valor final do projeto passaria a ser de R\$ 630.510.000,00:

Propr. Original	Terreno	Área m ²	Pós Distrato M ²	MTD 2019
Estação Osasco	Gleba 1	4.996,86	4.996,86	R\$454.170.000
Estação Osasco	Gleba 2	4.998,40	4.998,40	
Estação Osasco	Gleba 3	4.998,40	4.998,40	
Estação Osasco	Gleba 4	24.539,44	24.539,44	
PMO	Área 1	6.127,99		
Estação Osasco	Gleba 5	3.912,42	3.912,42	
Estação Osasco	Gleba 6	10.897,41	10.897,41	R\$176.340.000
PMO	Área 2	5.104,40		
Terreno 2		15.000,00		
Terreno 3		12.300,00		
Total			54.342,93	R\$630.510.000

Fonte: CVM FATO RELAVANTE (REFERENTE 26/12/2019)

Encerrando o Fato Relevante de 26 de dezembro de 2019 a Gestora ressalva, convenientemente, que o estudo de viabilidade realizado pela MTD não leva em consideração o atual passivo da Companhia, pois é de comum a qualquer cenário. A análise se ateve ao ganho provável no ativo em uma das alternativas. O conceito, assim, é voltado para o estudo das novas possibilidades que surgem para o projeto após o Distrato e não a avaliação atual da Companhia. A Gestora após feitas as considerações, deliberou no dia 08 de dezembro de 2019 em sede de Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas a ratificar as decisões e recomendações da Diretoria e do Conselho Administrativo da Companhia para que se procedesse com a assinatura do Distrato. Logo em seguida em 16 de dezembro de 2019 foi assinado pela Companhia e a PMO o Instrumento de Distrato ao Termo de Pactuação para Implementação do Complexo Metropolitano da Operação Urbana Consorciada Tiête II e Aditivo.

Em maio de 2020, a investida ainda encontrava-se em fase de pré-operacional havendo dívidas vencidas com Debenturistas e Bancos de ordem de R\$ 160 milhões, em sua maioria garantidas por Alineação Fiduciária, outras contingencias somam R\$ 4,5 milhões adicionais.



A Gestora ressalva, convenientemente, que o estudo de viabilidade realizado pela MTD não leva em consideração o atual passivo da Companhia, pois é de comum a qualquer cenário. A análise se ateve ao ganho provável no ativo em uma das alternativas. O conceito, assim, é voltado para o estudo das novas possibilidades que surgem para o projeto após o Distrato e não a avaliação atual da Companhia.

No Fato Relevante de 04 junho de 2020 demonstra a publicação da conclusão de Laudo de Avaliação, elaborado pela RSM Brasil Auditores Independentes - S/S., o qual reflete sobre a carteira do fundo, do modo resumidamente apresentado abaixo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO, ENTREGUE EM VERSÃO "FINAL" EM 28/05/2020

Expresso em R\$/Mil			
Descrição	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2017
Laudo de Avaliação (Líquido Debêntures)	340.192	311.411	295.448
Reversão Debêntures 5ª emissão	34.347	27.027	23.202
Exclusão Projeto Gleba 3	-45.046	-40.283	-31.025
Total	329.493	298.155	287.625
Particip. % do Fundo	58,911%	58,911%	63,004%
Valor Justo	194.108	175.646	181.215
Saldo Carteira antes Ajuste	429.062	429.062	429.062
Ajuste a Valor Justo	-234.954	-253.416	-247.847
Saldo Ajustado	194.108	175.646	181.215

Fonte: CVM FATO RELAVANTE (REFERENTE 04/05/2020)

De acordo com as conclusões divulgadas pelo Laudo de Avaliação, a Administradora informou a necessidade de realizar o reprocessamento da carteira do Fundo com o valor justo do ativo, prevendo a conclusão do referido reprocessamento até o dia 24/06/2020. Ainda no fato relevante de 04 de junho de 2020 Administradora reporta, que o Laudo de Avaliação foi encaminhado à auditoria para elaboração das respectivas Demonstrações Financeiras do Fundo, cuja perspectiva de prazo para entrega será em breve informada. Vale ressaltar que está reprecificação resultou em um impacto negativo correspondente a -54.72% do patrimônio líquido do fundo.

O fundo foi avaliado individualmente entre os ativos, antes era avaliado como um todo depois com a reavaliação foi dado a avaliação do ativo que estava em conclusão.

Posteriormente a Administradora publicou Fato Relevante em 21 de julho de 2021, informando que em 22 de fevereiro de 2021, foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas ("AGC") na qual cotistas detentores de 54,01% (cinquenta e quatro inteiros e um centésimo por cento) aprovaram a dissolução e a liquidação do Fundo, mediante a entrega dos ativos do Fundo diretamente aos cotistas, na proporção de suas respectivas participações; (ii) Ato contínuo, tendo em vista que a carteira do Fundo é exclusivamente composta por ações ordinárias de emissão da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.184.423/0001-13 ("Companhia Investida"), e em decorrência da falta de liquidez do Fundo e de recursos em caixa, a Administradora, às suas próprias expensas, contratou a RSM Brasil Auditores Independentes S/S para elaborar laudo de avaliação econômico-financeira para definição do valor justo da Companhia Investida, bem como a UHY Bendoraytes e Cia. Auditores Independentes, para realização de auditoria contábil das demonstrações financeiras do Fundo que estão pendentes, providências estas necessárias para que a liquidação do Fundo pudesse ser efetivada; (iii) Em 16 de junho de 2021, a Administradora foi intimada a respeito de decisão da CVM, tornando sem efeito a AGC realizada em 22 de fevereiro de 2021 e impedindo a liquidação do Fundo até que fosse realizada uma nova AGC, deliberando expressamente pela alteração do Regulamento, para que este passasse a autorizar a dissolução e liquidação do Fundo mediante a



entrega de bens e direitos que compõem o seu patrimônio diretamente aos cotistas; Página 2 de 2 (iv) Posteriormente, a Administradora também tomou ciência de decisão proferida em 17 de junho de 2021, no âmbito da ação judicial nº 1000248-13.2021.8.26.0260, por meio da qual foi deferido pedido de tutela de urgência incidental para determinar a suspensão de atos e/ou procedimentos para a liquidação do Fundo, até que seja proferida sentença na referida demanda; e (v) Diante dos fatos acima narrados, na presente data e até que a decisão judicial mencionada no item (iv) acima seja reformada, a Administradora encontra-se impedida de levar adiante todo e qualquer ato que importe na dissolução e liquidação do Fundo.

O Fato Relevante de 11 outubro de 2022 demonstra a publicação da conclusão de Laudo de Avaliação, sobre a companhia investida, a ESTACAO OSASCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., elaborado pela Valoriza Consultoria de Valor, o qual refletiu sobre a carteira do fundo, do modo resumidamente apresentado abaixo:

Metodologia	Valor por Ação * (R\$/Ação)	Valor Justo do Patrimônio Líquido (R\$ Mil)
Fluxos de Caixa Descontados (FCD)	12,3046	162.103
Valor Patrimonial	0,6986	9.203

(ii) Com base nas conclusões tidas pelo novo laudo, levando-se em conta a participação do Fundo juto à companhia investida, houve remarcação do Ativo na carteira do Fundo, passando a ser precificado em R\$92.872.144,82, a partir de 05/10/2022. (iii) A alteração do preço do ativo dada pela nova avaliação representa uma desvalorização de 50,85% sobre o valor anteriormente atribuído ao ativo. (iv) Em virtude das conclusões externadas pelo Laudo de Avaliação, a Administradora informa que realizou a remarcação do ativo na carteira do Fundo desde 05/10/2022; (v) A Administradora reporta, ainda, que o Laudo de Avaliação foi encaminhado à auditoria para elaboração das respectivas Demonstrações Financeiras do Fundo, cuja perspectiva de prazo para entrega será em breve informada.

3.3 Assembleias

Em consulta a CVM e nos arquivos internos nota-se que ocorreram 09 Assembleia Geral de Cotistas, contendo as seguintes deliberações:

Em 15 de março de 2017 foi aprovada a substituição do prestador de serviços de gestão do Fundo, tendo em vista a renúncia formalmente comunicada pela Gestora CLARITAS, para a CADENCE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Em 21 de dezembro de 2017 teve como 1º pauta a aprovação da incorporação do fundo de investimento FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES PACALU MULTIESTRATÉGIA (CNPJ: 14.465.810/0001-28), é composto por 100% em ações da empresa GBX TIÊTE II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (CNPJ: 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. Na 2º pauta teve como assunto da transformação do Fundo, de FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, sendo aprovada pelos cotistas.



Em 28 de fevereiro de 2020 foi deliberada a aprovação da revogação da Cláusula 15.3 do Regulamento do Fundo, cujo teor proíbe a negociação das cotas do Fundo em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Em 22 de outubro de 2020 foi deliberado e aprovado a revogação da Cláusula 15.3 do Regulamento, cujo teor proíbe a negociação das cotas do Fundo em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; a emissão de novas cotas do fundo, a serem ofertadas de forma privada apenas para os cotistas do Fundo, no montante de até R\$ 6.334,959, 89, condicionado à aprovação de cada um dos subitens abaixo pelos cotistas, observado que os recursos da nova emissão serão destinados ao pagamento das despesas.

Em 29 de janeiro de 2021 foi deliberado e aprovado: (i) Dação em Pagamento para Quitação das Taxas e Despesas em atraso devidas pelo Fundo ao Administrador e Custodiante: Considerando a inadimplência do Fundo relativa à taxa de administração e determinadas despesas (i.e. Taxas CVM, Taxa ABVCAP, Taxa Cetip e Laudo Colliers) desde junho de 2017 até a novembro de 2020 e taxa de custódia devida à Planner desde janeiro de 2018 até novembro de 2020 ("Período de Inadimplência"), deliberar sobre a quitação das Taxas e Despesas devidas pelo Fundo ao Administrador e Custodiante em contraprestação aos serviços prestados e despesas custeadas pela Planner, na qualidade de Administrador e Custodiante, no montante de R\$ 1.867.126,82 (um milhão oitocentos e sessenta e sete mil cento e vinte seis reais e oitenta e dois centavos), mediante entrega, por meio de dação em pagamento, de 74.566 (setenta e quatro mil quinhentas e sessenta e seis) ações ordinárias de emissão da Companhia Investida, nomeadamente, ESTAÇÃO OSASCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.184.423/0001-13, que sejam de titularidade do Fundo na data da Convocação; (ii) Dação em Pagamento para Quitação das Taxas de Gestão em atraso: Considerando a inadimplência da Taxa de Gestão durante o Período de Inadimplência, deliberar sobre a quitação da Taxa de Gestão devida à Gestora em contraprestação aos serviços de gestão prestados entre julho de 2017 e novembro de 2020, no montante de R\$ 3.570.788,23 (três milhões quinhentos e setenta mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e três centavos), mediante entrega de 142.603 (cento e quarenta e dois mil seiscentos e três) ações ordinárias de emissão da Companhia Investida que sejam de titularidade do Fundo na data desta Convocação; (iii) Pagamento das taxas Futuras de Administração e Gestão através de ativos: Deliberar sobre a autorização para que as Taxas de Administração e Gestão que venham a ser devidas à Administradora e à Gestora até 30/06/2021, possam ser quitadas através da dação em pagamento de ativos (ações ordinárias da Investida), em caso de iliquidez do Fundo, observando os mesmos parâmetros estabelecidos nos itens I e II; (iv) Autorização para Celebração de Memorando de Entendimentos: Deliberar sobre a celebração de Memorando de Entendimentos entre a Companhia Investida e a Jive Investments Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.600.032/0001-07 com a interveniência e anuência do Fundo na qualidade de acionista da Companhia Investida, tendo por objetivo a avaliação e estruturação de possível investimento para retomada do desenvolvimento de projetos imobiliários nos imóveis de propriedade da Companhia Investida ("Operação" e "Memorando", respectivamente); e (v) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Em 22 de fevereiro de 2021 foi deliberado e aprovado: (i) Promover a dissolução e liquidação antecipada no Fundo a partir da data de encerramento da Assembleia Geral Extraordinária, nos termos previstos nos artigos 139 e seguintes da Instrução CVM nº 555/14, com a entrega dos ativos do Fundo aos cotistas, na proporção da respectiva participação de cada cotistas no Fundo (na qualidade de sucessores do Fundo); e (ii) autorizar a Administradora a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia.

Em 17 de dezembro de 2021 foi deliberado e aprovado: (i) aprovar deliberação para autorizar a celebração de Memorando de Entendimentos pela Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., empresa investida pelo Fundo, contemplando as condições gerais estabelecidas na Proposta 02 enviada em 24.11.2021 à Gestora; (ii) aprovar a modificação das cláusulas 19.2; 19.2.3; 19.2.5; 19.2.6 e 19.2.7 do Regulamento do Fundo para que se passe a permitir que, em caso de dissolução ou liquidação do Fundo,



os cotistas do Fundo possam optar pela (a) partilha do patrimônio do Fundo após a alienação dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo ou (b) pela partilha de bens e direitos do Fundo consoante sua entrega diretamente aos seus cotistas, nos termos da proposta de nova redação para a cláusula 19.2 do Regulamento e, conseqüentemente, para as cláusulas 19.2.3.; 19.2.5.; 19.2.6. e 19.2.7 do Regulamento; (iii) em sendo aprovada a proposta de alteração das cláusulas 19.2.; 19.2.3.; 19.2.5.; 19.2.6. e 19.2.7. do Regulamento do Fundo, aprovar a liquidação do Fundo, com modalidade de partilha de seus bens e direitos consoante sua entrega diretamente aos Cotistas, na proporção de suas Cotas; e (iv) autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Em 24 de maio de 2022 foi deliberado e aprovado: I. A contratação de escritório de advocacia especializado para acompanhamento do caso e defesa dos interesses do Fundo ao longo do procedimento, conforme as propostas anexas dos seguintes escritórios: a) Moreira Menezes, Martins Advogados; b) Pinheiro Neto Advogados; c) Frigo & Felske Advogados; d) Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados; II. Aprovar a Emissão de Cotas para pagamento da proposta a ser aprovada pelo item “i”.

Em 06 de julho de 2022 foi deliberado e aprovado: I. A contratação de empresa “Valoriza Brasil” para realização de Laudo de Avaliação (Valuation) da empresa investida do Fundo; e II. Autorizaram a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

3.4 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
28/02/2018	UHY	13/10/2021	Abstenção de Opinião
30/06/2018	UHY	14/10/2021	Abstenção de Opinião
30/06/2019	UHY	14/10/2021	Abstenção de Opinião
30/06/2020	UHY	14/10/2021	Abstenção de Opinião
30/06/2021	UHY	05/10/2021	Abstenção de Opinião
30/06/2022	RSM	28/09/2022	Abstenção de Opinião

Fonte: CVM

Segundo opinião das auditorias, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios de 2018 a 2022, contêm abstenção de opinião:

- **Exercício 28/02/2018:** “Conforme descrito em nota explicativa nº4 Títulos e Valores Mobiliários, o Fundo detinha na época o montante de R\$186.431 mil investidos na GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., o que correspondia a 103,07% de Patrimônio Líquido. A GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. teve suas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 2017 e 2018 auditadas por outros auditores independentes que emitiram os respectivos pareceres para cada exercício contento parágrafo sobre a incerteza relevante relacionada à sua continuidade operacional, pois a Companhia apresenta prejuízos consecutivos Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria não obtivemos acesso as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 2019 e 2020 da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., assim como aos papéis de trabalho dos auditores responsáveis pelas auditorias dos exercícios findos em 2017 e 2018. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a adequação dos saldos apresentados e tampouco concluir sobre a necessidade de



eventuais ajustes ou mensurar seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 28 de fevereiro de 2018.”.

- **Exercício 30/06/2018:** “Conforme descrito em nota explicativa nº4 Títulos e Valores Mobiliários, o Fundo detinha na época o montante de R\$180.710 mil investidos na GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., que correspondia a 103,68% de seu Patrimônio Líquido. A GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. teve suas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 2017 e 2018 auditadas por outros auditores independentes que emitiram os respectivos pareceres para cada exercício contento parágrafo sobre a incerteza relevante relacionada à sua continuidade operacional, pois a Companhia apresenta prejuízos consecutivos Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria não obtivemos acesso as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 2019 e 2020 da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., assim como aos papéis de trabalho dos auditores responsáveis pelas auditorias dos exercícios findos em 2017 e 2018. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a adequação dos saldos apresentados e tampouco concluir sobre a necessidade de eventuais ajustes ou mensurar seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2018.”.
- **Exercício 30/06/2019:** “Conforme descrito em nota explicativa nº4 Títulos e Valores Mobiliários, o Fundo detinha na época o montante de R\$198.446 mil investidos na GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., que correspondia a 104,48% de seu Patrimônio Líquido. A GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. teve suas demonstrações financeiras do exercício findo em 2018 auditadas por outros auditores independentes que emitiram parecer contento parágrafo sobre a incerteza relevante relacionada à sua continuidade operacional, pois a Companhia apresenta prejuízos consecutivos Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria não obtivemos acesso as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 2019 e 2020 da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., assim como aos papéis de trabalho dos auditores responsáveis pela auditoria do exercício findo em 2018. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a adequação dos saldos apresentados e tampouco concluir sobre a necessidade de eventuais ajustes ou mensurar seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2019.”.
- **Exercício 30/06/2020:** “Conforme descrito em nota explicativa nº4 Títulos e Valores Mobiliários, o Fundo detinha na época o montante de R\$198.446 mil investidos na GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., que correspondia a 106,24% de seu Patrimônio Líquido. A GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. teve suas demonstrações financeiras do exercício findo em 2018 auditadas por outros auditores independentes que emitiram parecer contento parágrafo sobre a incerteza relevante relacionada à sua continuidade operacional, pois a Companhia apresenta prejuízos consecutivos Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria não obtivemos acesso as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 2019 e 2020 da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A., assim como aos papéis de trabalho dos auditores responsáveis pela auditoria do exercício findo em 2019. Adicionalmente, durante os investimentos existentes na carteira do Fundo não foram objeto de avaliação do respectivo valor justo. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a adequação dos saldos apresentados e tampouco concluir sobre a necessidade de eventuais ajustes ou mensurar seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2020.”.
- **Exercício 30/06/2021:** “Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, conforme determinado pela NBC TA 510 (R1) Trabalhos iniciais - Saldos Iniciais, não obtivemos acesso a evidências suficientes e apropriadas de modo que pudéssemos assegurar que os saldos iniciais não contenham distorções relevantes sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2021. Adicionalmente, não obtivemos acesso as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020 da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.



Dessa forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a adequação dos saldos apresentados e tampouco concluir sobre a necessidade de eventuais ajustes ou mensurar seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2021.”.

- **Exercício 30/06/2022:** “Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R\$ 193.303 mil investidos em ações de companhia fechada, representando 101,27% de seu patrimônio líquido. Não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem verificar a existência, realização e valorização do investimento, bem como eventuais efeitos no resultado do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível, inclusive por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluir quanto à existência, realização e valorização do ativo, bem como dos referidos valores apresentados nas demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2022.”.

4 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

4.1 Objetivo/ Política de Investimento

O fundo tem por objetivo a exportação de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora de acordo com a Política de Investimento visando proporcionar aos Cotistas remunerações periódicas pelo investimento realizado.

A Política de Investimento a ser adotada pela Gestora consiste, 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 de 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 investimentos 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 investimentos 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.



4.2 Carteira de Investimentos

Em 30/09/2022 o TOWER IMA-B 5 FI RENDA FIXA possuía R\$ 190.486,300,00 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Ações de Sociedades - GBX TIETÊ II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (14.184.423/0001-13)	188.963,60	99,20%
Outras Disponibilidades	0,32	0,00%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$	190.486,30

Fonte: Quantum

O fundo realiza seu investimento através do projeto na Operação Urbana Consorciada Tietê II constituído pela lei complementar nº 203/2010 e alterações, com a finalidade de instalar requalificações urbanas e melhoras sociais na região central de Osasco/SP abrangendo 3 áreas nesta região, onde juntas totalizam aproximadamente 80 mil m². A proposta tem como objetivo construir uma nova sede para a prefeitura de Osasco no terreno de propriedade da empresa na troca de um aumento potencial construtivo do terreno.

De acordo com o informe trimestral referente a junho de 2020 o fundo realiza o investimento através de ações da sociedade GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S. A (CNPJ: 14.18.4.4/23/0-00), apresenta uma quantidade de cotas de 7.753.219,00, este por sua vez possui investimentos nos ativos imobiliários:

a. Complexo Hervy:

LOCALIZAÇÃO:	Rua Raphael Aragoni – Osasco - SP
AQUISIÇÃO:	30 de outubro de 2015
REGISTRO:	Matrículas de números: 41.182, 41.183, 41.184, 41.185, 41.186, 41.187 e 41.188 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, 26 de março de 2015.
CARACTERÍSTICA:	O Complexo Hervy possui área total de 54.342,93 m ² .
DESCRIÇÃO:	O terreno tem como objetivo imóveis residenciais e comerciais.

b. Terreno PMO:

LOCALIZAÇÃO:	Av. Bussocaba – Osasco-SP
AQUISIÇÃO:	30 de agosto de 2017
REGISTRO:	Matrícula nº 105.879
CARACTERÍSTICA:	O PMO possui área total de 15.000 m ² .
DESCRIÇÃO:	O terreno tem como objetivo imóveis residenciais e comerciais.

c. Terreno CATI:

LOCALIZAÇÃO:	Av. Dom Pedro, 1.180 – Vila Osasco – Osasco - SP
AQUISIÇÃO:	Não há informação disponível
REGISTRO:	Matrícula 59.682
CARACTERÍSTICA:	O Terreno possui área total de 12.365,34
DESCRIÇÃO:	O terreno tem como objetivo imóveis residenciais.

4.3 Amortizações do Fundo de Investimento

Conforme determina a ICVM 472, o fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, apurados em regime de caixa, calculados com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



Embora exposto na lei a previsão de distribuição de dividendos, o fundo não realizou amortizações até a data de elaboração deste relatório.

5 NÍVEL DE RISCO

Risco relacionado à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características peculiares 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 investimentos imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 da 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 comporão 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 fixa que componham a carteira de Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento, e/ou qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimentos 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.

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.

Riscos de Desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que comporão a carteira de investimento 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.

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.

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, pinturas, 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, renovatório, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco Operacional de Sociedades Específicas

Em virtude da Política de Investimento a ser adotada o Fundo poderá deter participações em cotas de sociedades específicas, dessa forma, todas os riscos operacionais, trabalhistas, ambientais, tributários, fiscais dessas sociedades poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente a rentabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis ou em sociedade de propósito específico, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidade 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.

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 investido. 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.

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.).

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.

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.

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 socio, 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 às negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão 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 dê em 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 de Imposto de Renda retido da 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 monitorara 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 modificados, o que também poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo.

Risco de Prazo

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

Risco de Crédito



Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a títulos 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.

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.

Risco Imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetam toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulamentários que impactam 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 socioeconômicas que impactam exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares entre outro, que resultem em mudanças vizinhas 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.

Risco de atraso e interrupção na construção

Tendo em vista que o Fundo tem por objetivo 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 da multas contratuais e legais, Os investimentos do Fundo são considerados de logo prazo e 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 negativamente e significativamente o Fundo e, por tanto, os Cotistas.

Risco de Conflito de Interesse

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 previa e específica aprovação da Assembleia Geral.

Risco de não realização de investimento

Não há garantias 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 menos, em condições que não seja economicamente interessante para o Cotista ou mesmo na não realização dos investimentos.

Demais Riscos



CRÉDITO & MERCADO

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



6 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

6.1 Relação de Documentos

CHECK	DOCUMENTOS
<input checked="" type="checkbox"/>	Regulamento
<input type="checkbox"/>	Prospecto
<input checked="" type="checkbox"/>	Lâmina (se houver)
<input type="checkbox"/>	QDD Anbima
<input checked="" type="checkbox"/>	Assembleia Geral de Cotistas
<input checked="" type="checkbox"/>	Demonstrações Financeiras
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros documentos de relevância
<input checked="" type="checkbox"/>	Rating
<input checked="" type="checkbox"/>	Laudo de Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	Contratos
<input type="checkbox"/>	Garantias
<input type="checkbox"/>	Fotos (opcional)



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 4.963 de 25 de dezembro de 2021, 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.