

CONVOCAÇÃO

Decreto Municipal nº 1.056/2009, artigos 10, 11 e 12

SEXTA REUNIÃO ORDINÁRIA – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Data: 31/03/2025

Início: 13h30

Local: Sala de reuniões da Maringá Previdência

O Presidente do Conselho de Administração convoca todos os membros para reunião ordinária, a tratar dos seguintes assuntos:

Pauta:

- 1) Ofício nº 86/2025-MGAPREV, referente a indicação de membro para Comissão Especial, para análise.
- 2) Eleições dos Conselhos 2025, para análise.
- 3) Documentação referente aos Fundos Estressados, solicitados pela conselheira Renata, para ciência.
- 4) Assuntos Gerais.

Douglas Galvão Vilardo
Presidente do Conselho de Administração



MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Unidade Temporária da MGAPREV
Conselho de Administração da MGAPREV

Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7700 - www.maringaprevidencia.com.br

ATA DE REUNIÃO 7/2025

ATA DA SÉTIMA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA MARINGÁ PREVIDÊNCIA, A SEXTA REUNIÃO ORDINÁRIA. Aos trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, às 13h30min, reuniu-se o Conselho de Administração da Maringá Previdência, ordinariamente, na sede da mesma, com a presença dos membros: Douglas Galvão Vilardo (Presidente), Damaris Gonçalves Josepetti (Secretária), Hermes Salgueiro da Silva, Marcia Fátima da Silva Giacomelli, Marco Antonio Bosio, Renata Dias de Souza Gomes, Wenderson Pino Perez e Wilson Antonio Braz. Estiveram presentes, também, o Diretor Presidente, Edson Paliari, o Diretor Financeiro e Previdenciário, José da Silva Neves, e o Contador e Presidente do Comitê de Investimentos, Edimar de Oliveira Carvalho. Iniciando os trabalhos, o Presidente agradeceu a presença de todos e colocou em discussão o **Item 1º - Ofício nº 86/2025-MGAPREV, referente a indicação de membro para Comissão Especial, para análise.** Segue a íntegra do referido ofício: "Ofício nº 86/2025 - MGAPREV. Maringá, 24 de março de 2025. Ao Senhor Presidente do Conselho de Administração Douglas Galvão Vilardo. Assunto: Indicação de Membro para Comissão Especial. Senhor Presidente, Em face da necessidade de consolidação e atualização da Lei Complementar nº 749, de 17 de dezembro de 2008, e de sua regulamentação, assim como do Regimento Interno da Maringá Previdência, solicito a V.S.^a a indicação de um membro do Conselho de Administração para integrar a Comissão Especial. Esta comissão será composta também por servidores desta autarquia, que serão designados para a elaboração das minutas desse processo. Na certeza de poder contar com sua colaboração, antecipo agradecimentos. Atenciosamente, Edson Paliari, Diretor-Presidente." Considerando o interesse de duas conselheiras, restaram indicadas as conselheiras Damaris Gonçalves Josepetti e Renata Dias de Souza Gomes. **Item 2º - Eleições dos Conselhos 2025, para análise.** O conselheiro Marco Bosio se manifestou contrário as "dobradinhas", com material e reunião em conjunto de candidatos aos conselhos de administração e fiscal. O Diretor Presidente falou que não será possível essa proibição, visto que não existe proibição legal e é uma praxe que existe desde sempre nas eleições. O conselheiro Marco Bosio solicitou que seja mantido o mesmo número de candidato das eleições anteriores ou retirado o número, deixando apenas os nomes dos candidatos. Além disso, o conselheiro Marco Bosio sugeriu que seja analisada a possibilidade da realização de eleições distintas para os conselhos de administração e fiscal. O Diretor Presidente falou que as sugestões serão encaminhadas para a comissão, mas que as regras atenderão o que determina a legislação aplicável. A conselheira Renata solicitou que a Maringá Previdência envie esforços para que a divulgação nas secretarias municipais seja liberada a todos os candidatos de maneira igualitária. **Item 3º - Documentação referente aos Fundos Estressados, solicitados pela conselheira Renata, para ciência.** A conselheira Renata agradeceu a documentação enviada, destacou, porém, que a documentação encaminhada não atendeu a sua solicitação. Reiterou a solicitação anterior de cópias dos e-mails, notificações e ofícios da Maringá Previdência encaminhados aos referidos fundos. O Diretor Presidente afirmou que existiram falhas nos processos, mas que está em seu planejamento a visita aos fundos estressados para verificar a real situação de cada um e dar os encaminhamentos legais cabíveis. **Item 4º - Assuntos Gerais.** a) A conselheira Renata questionou sobre o andamento do processo do empréstimo

consignado. O Diretor Presidente informou que nos próximos 15 dias será feito o respectivo edital. b) O conselheiro Wilson solicitou prorrogação do prazo para apresentação do parecer sobre o requerimento do servidor Marco Antonio Bosio, por 30 dias, no que foi prontamente atendido pelo Presidente do Conselho. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata que, depois de lida e aprovada, segue assinada digitalmente pelos presentes.x.x.x.x.x.x.x.



Documento assinado eletronicamente por **Damaris Gonçalves Josepetti, Secretário (a) de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Galvão Villardo, Presidente de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wenderson Pino Perez, Membro de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Hermes Salgueiro da Silva, Vice-Presidente de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcia Fatima da Silva Giacomelli, Membro de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Renata Dias de Souza Gomes, Membro de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marco Antonio Bosio, Membro de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wilson Antonio Braz, Membro de Conselho**, em 31/03/2025, às 15:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Contador (a)**, em 31/03/2025, às 15:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **José da Silva Neves, Diretor (a) de Gestão Previdenciária e Financeira**, em 31/03/2025, às 15:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5787821** e o código CRC **6ED3DEA8**.



MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Presidência da MGAPREV

Diretoria Administrativa e de Patrimônio da MGAPREV

Gerência Administrativa e de Patrimônio da MGAPREV

Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR

CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7725 - www.maringaprevidencia.com.br

Ofício nº 86/2025 - MGAPREV

Maringá, 24 de março de 2025.

Ao Senhor Presidente do Conselho de Administração

Douglas Galvão Vilardo

Assunto: Indicação de Membro para Comissão Especial

Senhor Presidente,

Em face da necessidade de consolidação e atualização da Lei Complementar nº 749, de 17 de dezembro de 2008, e de sua regulamentação, assim como do Regimento Interno da Maringá Previdência, solicito a V.S.^a a indicação de um membro do Conselho de Administração para integrar a Comissão Especial. Esta comissão será composta também por servidores desta autarquia, que serão designados para a elaboração das minutas desse processo.

Na certeza de poder contar com sua colaboração, antecipo agradecimentos.

Atenciosamente,

Edson Paliari
Diretor-Presidente



Documento assinado eletronicamente por **Edson Paliari, Diretor (a)-Presidente da MGAPREV**, em 25/03/2025, às 18:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5733850** e o código CRC **4C11C330**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 03.31.00000266/2025.47

SEI nº 5733850



CRÉDITO
& MERCADO

CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

PARECER TÉCNICO

MARINGÁ PREVIDÊNCIA - PREVIDÊNCIA
DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE
MARINGÁ



São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2025.

RPPS: MARINGÁ PREVIDÊNCIA - PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MARINGÁ

INTRODUÇÃO:

Senhores,

Em atendimento à solicitação elaboramos esse em resposta aos apontamentos do TCE/PR, sob os seguintes itens:

“Conforme comunicado na petição inicial, verificou-se que a carteira de investimentos da Maringá Previdência inclui os ativos abaixo:

1. LME REC Multisetorial IPCA – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (CNPJ 12.440.789/0001- 80);

2. LME REC IMA-B – Fundo de Investimento em Renda Fixa (CNPJ 11.784.036/0001-20);

3. Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis, identificado no DAIR como Graphen Investimentos (CNPJ 15.461.076/0001-91); Fundos administrados pela RJI Corretora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda. (CNPJ 42.066.258/0001-30).

4. Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (CNPJ 13.000.836/0001/38).

Este administrado pela PLANNER Corretora de Valores S.A. (CNPJ 00.806.535/0001-54).

Consulta ao site do Banco Central do Brasil revela que as instituições pertencem ao segmento S4, conforme a regulamentação da própria autarquia.

Em observância ao artigo 21, §2º, inciso I, da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, alinhado ao artigo 8º, inciso II, da Resolução CMN nº 4.910, de 27 de maio de 2021, e ao artigo 60, inciso XIX, da Resolução CMN nº 4.557, de 23 de fevereiro de 2017, são vedadas aplicações em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos por instituições que não são obrigadas a instituir comitês de auditoria e de riscos.

Diante disso, reiteramos a solicitação de informações sobre eventuais impedimentos, sejam eles de ordem legal ou administrativa, que possam dificultar ou impedir o resgate imediato dos valores aplicados.”



PARECER TÉCNICO

Foi apontado pelo TCE/PR que o RPPS possui em carteira fundos pertencente à Lista de Aplicações Vedadas para a aplicação de RPPS. Essa Lista foi disponibilizada pela Secretaria de Previdência em agosto de 2018, no entanto, os fundos encontram-se fechado para resgates atualmente, não sendo possível ao RPPS recuperar o seu investimento no curto prazo.

Ademais, a Resolução CMN nº 4.963/2021, a atual resolução, dispõe em seu art. 27, § 2º, o caráter de exceção aos desenquadramentos decorrentes da alteração do texto normativo, prevendo a manutenção dos ativos desenquadrados em carteira pelo período de 180 ou, como no presente caso, em atenção aos fundos ilíquidos, o tempo que está previsto de carência, resgate e demais exigências de regulamento:

“Art. 27. Os regimes próprios de previdência social poderão manter em carteira, por até 180 (cento e oitenta) dias, as aplicações que passem a ficar desenquadradas em relação a esta Resolução, desde que seja comprovado que o desenquadramento foi decorrente de situações involuntárias, para as quais não tenha dado causa, e que o seu desinvestimento ocasionaria, comparativamente à sua manutenção, maiores riscos para o atendimento aos princípios previstos no art. 1º desta Resolução.

(...)

§ 2º As aplicações que apresentem prazos para vencimento, resgate, carência ou para conversão de cotas de fundos de investimento, previstos em seu regulamento, superiores ao previsto no caput, poderão ser mantidas em carteira, durante o respectivo prazo, desde que o regime próprio de previdência social demonstre a adoção de medidas de melhoria da governança e do controle de riscos na gestão das aplicações, conforme regulamentação estabelecida pela Secretaria de Previdência.”

Deste modo, tratam-se de investimentos anteriores à Lista de Aplicações vedadas ao RPPS, e que está previsto o caráter de exceção no § 2º, do Artigo 27 da Resolução, não havendo o que se falar em desenquadramento.

- **BR HOTÉIS FII - BRHT11 (CNPJ: 15.461.076/0001-91)**

O Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII, administrado pela RJ1 CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ: 42.066.258/0001-30) e, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, foi constituído em 22 de agosto de 2012, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração

indeterminado, nos termos da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 18 de dezembro de 2012.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Desde fevereiro de 2023, o fundo vem realizando amortizações periódicas, totalizando o valor de R\$ 542.975,23 amortizado ao RPPS.

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS em outubro de 2015, o fundo estava enquadrado no art. 8º, inciso VI, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

Art. 8º No segmento de renda variável, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

VI - até 5% (cinco por cento) em cotas de fundos de investimento imobiliário, com cotas negociadas em bolsa de valores.

Em sua constituição, a Administração do fundo era exercida pela BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, a Gestão pela DRACHMA INVESTIMENTOS S.A e o serviço de custódia pelo BANCO BRADESCO S.A.

Atualmente o fundo tem como Gestor a GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA e como administrador e custodiante a RJI CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
18/12/2012	GOLDEN TULIP BELO HORIZONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61	DRACHMA INVESTIMENTOS - CNPJ: 04.018.130/0001-02	BANCO BRADESCO S.A. - CNPJ: 60.746.948/0001-12
19/08/2014	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS - FII			
15/04/2016		ELITE CTVM LTDA. - CNPJ: 28.048.783/0001-00	BRIDGE ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA - CNPJ: 11.010.779/0001-42	ELITE CTVM LTDA. - CNPJ: 28.048.783/0001-00
19/06/2018			GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA - CNPJ:	



			15.403.817/0001-88	
19/02/2020	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30			RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30

Fonte: CVM

Trata-se de fundo ilíquido, constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo possível sanar a irregularidade apresentada no curto prazo, restando ao RPPS aguardar a sua liquidação.

- **BRASIL FLORESTAL FICFIP (CNPJ: 15.190.417/0001-31)**

O Brasil Florestal Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Participações, anteriormente denominado Brasil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Participações - Ático Florestal, foi constituído em 29 de maio de 2012, iniciando suas operações em 4 de julho de 2012. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de seis anos e é destinado à aquisição de cotas do Brasil Florestal - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

O prazo de duração do Fundo vem sendo prorrogado anualmente por períodos sucessivos de um ano, tendo a última prorrogação ocorrida por meio de Ata de Assembleia Geral de Cotistas de 17 de setembro de 2020, prorrogando a duração do Fundo até 21 de setembro de 2021 de acordo com o plano de liquidação do Fundo investido.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos das instruções emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS, o fundo estava enquadrado no art. 7º, inciso VI, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

Art. 8º No segmento de renda variável, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

V - até 5% (cinco por cento) em cotas de fundo de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado;

A gestão da carteira do Fundo compete à Queluz Gestão de Recursos Financeiros Ltda. e a administração à BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A:

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
05/03/2012	BRASIL FLORESTAL FICFIP	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61	ÁUREO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA - CNPJ: 01.290.707/0001-42	BANCO BRADESCO S.A. - CNPJ: 60.746.948/0001-12
14/06/2019			QLZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA - CNPJ: 07.250.864/0001-00	

Fonte: CVM

Trata-se de fundo ilíquido, constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo possível sanar a irregularidade apresentada no curto prazo, restando ao RPPS aguardar o prazo estabelecido no Plano de Liquidação.

- **BRASIL FLORESTAL MULTIESTRATÉGIA FIP (CNPJ: 12.312.767/0001-35)**

O Brasil Florestal - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 21 de março de 2012. O Fundo possuía prazo determinado de duração de seis anos, contados da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O objetivo do Fundo é buscar a valorização do capital investido, a médio ou longo prazo, por meio de investimentos na aquisição direta de ações ou títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão da Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (Tree Florestal ou Companhia”), de forma que o Fundo venha a participar de seu processo decisório e com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

O Fundo destina-se, exclusivamente, a receber investimentos de titularidade de investidores profissionais, nos termos das instruções emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A gestão da carteira do Fundo compete à Queluz Gestão de Recursos Financeiros Ltda. e a administração à BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Até 13 de março de 2019, a gestão competia à Ático Administração de Recursos Ltda.



PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
27/07/2010	BRASIL FLORESTAL MULTIESTRATÉGIA FIP	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61	ÁUREO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA - CNPJ: 01.290.707/0001-42	BANCO BRADESCO S.A. - CNPJ: 60.746.948/0001-12
14/06/2019			QLZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA - CNPJ: 07.250.864/0001-00	

Fonte: CVM

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS em 20/05/2016, o fundo estava enquadrado no art. 8º, inciso V, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

“Art. 8º. No segmento de renda variável, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

V – Até 5% (cinco por cento) em cotas de fundo de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado;”

Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de julho de 2018, foi deliberada a aprovação da prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo período de 1 ano a encerrar até o dia 21 de setembro de 2019.

Posteriormente, em nova Assembleia Geral de Cotistas de 16 de setembro de 2019 foi aprovado o plano de liquidação do Fundo apresentado pela Gestora, o qual prevê como prazo de duração indicado para a finalização de sua liquidação até 21 de setembro de 2020.

Em nova Assembleia Geral de Cotistas de 18 de setembro de 2020 foi aprovada nova prorrogação do prazo de duração indicado para a finalização de sua liquidação até 21 de setembro de 2021.

Em nova Assembleia Geral de Cotistas de 03 de setembro de 2021 foi aprovada nova prorrogação do prazo de duração indicado para a finalização de sua liquidação até 15 de janeiro de 2031

Tendo em vista que o fundo está fechado e em processo de liquidação, não há maiores ações a serem tomadas pelo RPPS, além de, como medida cabível, tão somente aguardar e acompanhar a liquidação do fundo.

- **GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS (CNPJ: 17.013.985/0001-92)**

O GGR Prime I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, iniciou suas atividades em 1º de setembro de 2014, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 356 de 17 de dezembro de 2001, e Instrução CVM nº 444/06 e posteriores alterações e posteriores alterações.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, localizados no Brasil ou no exterior, conforme legislação vigente, bem como fundos de investimento em geral registrados nos termos das referidas instruções.

O objetivo do Fundo é de proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de direitos de crédito elegíveis, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente e no regulamento.

Conforme votação da Assembleia Geral de Cotistas de 21 de dezembro de 2018, o Fundo já possui um Plano de Liquidação analisado e aprovado. Diante disso, foi declarado a abertura oficial do procedimento de liquidação do GGR Prime I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.

Em 8 de dezembro de 2022 conforme votação da Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas, foi aprovado o Plano de Continuidade de Liquidação.

A gestão da carteira do Fundo compete à GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA. e a administração à BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
19/12/2012	GBX PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS	S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A - CNPJ: 62.318.407/0001-19	ZAGROS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS S.A - CNPJ: 10.790.817/0001-64	S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A - CNPJ: 62.318.407/0001-19
14/05/2019			COMPOSTELA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA - CNPJ: 11.333.851/0001-72	
29/08/2016		BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ: 02.671.743/0001-19		BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ: 02.671.743/0001-19
17/06/2021			GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA. - CNPJ: 15.403.817/0001-88	

Fonte: CVM

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS em 24/05/2016, o fundo estava enquadrado no art. 7º, inciso VI, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:



Art. 7º No segmento de renda fixa, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

VI - até 15% (quinze por cento) em cotas de classe sênior de fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos sob a forma de condomínio aberto;

Tendo em vista que o fundo está fechado e em processo de liquidação, não há maiores ações a serem tomadas pelo RPPS, além de, como medida cabível, tão somente aguardar e acompanhar a liquidação do fundo.

- **INCENTIVO II FIDC MULTISSETORIAL (CNPJ: 13.344.834/0001-66)**

O Incentivo Multisetorial I - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios foi constituído em 9 de dezembro de 2009 sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, e iniciou suas atividades em 21 de dezembro de 2009.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores. Podem participar do Fundo, ainda, fundos de investimento classificados como “Renda Fixa” e “Multimercado”, nos termos do inciso II do Artigo 91 da Instrução CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004, e suas alterações posteriores, que sejam habilitados a adquirir cotas de emissão de fundos de investimento em direitos creditórios.

Conforme assembleia geral ocorrida em 24/08/2017, foram aprovados novos aportes de valores no fundo pelos cotistas. Esses recursos tinham como objetivo abater as despesas do fundo com seus prestadores de serviços.

Conforme assembleia geral ocorrida em 28/03/2018 foi aprovada a substituição da administração, custódia e gestão do fundo Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial I, que era feita pela Administradora GRADUAL Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A CNPJ nº 33.918.160/0001-73. A aprovação da nova administradora foi deliberada na assembleia geral ocorrida dia 06/11/2018 que definiu como nova administradora a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e que assumiu essa função na data da transferência do fundo que ocorreu dia 13/11/2018.

Conforme assembleia geral ocorrida em 30/06/2020 foi aprovada substituição do prestador de serviços de gestão do Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial I, que era feita pela a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., com sede na

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83.

Na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20 de agosto de 2021, foi aprovado o Plano de Liquidação do Fundo. Portanto, o objetivo do Fundo passou a ser o de atuar no melhor interesse dos cotistas na recuperação de ativos, direitos creditórios ou garantias de operações vencidas e não honradas.

A gestão da carteira do Fundo compete à GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA. e a administração à BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
01/03/2011	INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL II	CITIBANK DTVM AS - CNPJ: 33.868.597/0001-40	INCENTIVO PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 61.757.423/0001-45	CITIBANK DTVM AS - CNPJ: 33.868.597/0001-40
24/10/2012		MASSA FALIDA DA GRADUAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73		BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - CNPJ: 90.400.888/0001-42
06/03/2017			MASSA FALIDA DA GRADUAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73	
13/11/2018		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30
16/04/2019			RJI GESTAO & INVESTIMENTOS LTDA - CNPJ: 10.995.802/0001-32	
03/08/2020			GENIAL GESTÃO LTDA. - CNPJ: 22.119.959/0001-83	

Fonte: CVM

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS, o fundo estava enquadrado no art. 7º, inciso VII, alínea 'a', da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

Art. 7º No segmento de renda fixa, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

VII - até 5% (cinco por cento) em:

a) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos sob a forma de condomínio fechado; ou

Diante do exposto, torna-se inviável a efetuação do resgate pelo RPPS no presente momento, dado o Fundo ser ilíquido e fechado para resgates, resta somente o RPPS aguardar e acompanhar a liquidação do fundo.

- **LME REC IMA-B FI RENDA FIXA (CNPJ: 11.784.036/0001-20)**

O LME REC IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA, constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, é uma comunhão de recursos destinados a aplicação em carteira diversificada de investimentos, observadas as limitações de sua política de investimento, de acordo com seu regulamento e da regulamentação em vigor.

O FUNDO destina-se, exclusivamente, a receber aplicações de investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30/21, e de regimes próprios de previdência social, que possuam situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do FUNDO, que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados ao investimento no FUNDO e que realizem, ainda, aporte inicial mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo vedada a aplicação de recursos pelo público em geral.

O objetivo do Fundo é propiciar a valorização de suas cotas de forma a buscar superar, no longo prazo, a variação do IMA-B, por meio da aplicação dos recursos dos cotistas, de forma não alavancada, em títulos e valores mobiliários que tenham como principal fator de risco a variação da taxa de juros doméstica ou de índice de preços, ou ambos, assim como através de operações de derivativos associados a esse mesmo mercado. O FUNDO deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira representada por ativos relacionados diretamente, ou sistematizados via derivativos, à variação da taxa de juros doméstica ou de índice de preço, ou ambos.

A gestão da carteira do FUNDO compete à GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.

A partir de 20 de agosto de 2020 o Fundo passou a ser administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., antes administrado pela ORLA Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.



PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
17/06/2010	LEME IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO PREVIDENCIÁRIO	CITIBANK DTVM S.A. - CNPJ: 33.868.597/0001-40	LEME INVESTIMENTOS LTDA - CNPJ: 74.198.912/0001-56	CITIBANK DTVM S.A. - CNPJ: 33.868.597/0001-40
07/01/2011	LEME IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO			
16/11/2012		MASSA FALIDA DA GRADUAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73		ITAU UNIBANCO S.A. - CNPJ: 33.868.597/0001-40
16/06/2016				ELITE CCVM LTDA - CNPJ: 28.048.783/0001-00
01/12/2016			ÚNICA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS LTDA. - CNPJ: 11.010.779/0001-42	MASSA FALIDA DA GRADUAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73
16/05/2017	LME REC IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA			
08/06/2018		ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A - CNPJ: 92.904.564/0001-77	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA. - CNPJ: 15.403.817/0001-88	ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A - CNPJ: 92.904.564/0001-77
10/09/2020		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30

Fonte: CVM

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS, o fundo estava enquadrado no art. 7º, inciso III, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

Art. 7º No segmento de renda fixa, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

III - até 80% (oitenta por cento) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou como referenciados em indicadores de desempenho de renda fixa, constituídos sob a forma de condomínio aberto e cuja política de investimento assuma o compromisso de buscar o retorno de um dos subíndices do Índice de Mercado Anbima (IMA) ou do Índice de Duração Constante Anbima (IDKA), com exceção de qualquer subíndice atrelado à taxa de juros de um dia;



No dia 05 de dezembro de 2016 a Administradora recebeu carta da Bridge, recomendou o fechamento do Fundo, dado que existem resgates programados para os próximos meses, sendo certo que o Fundo não possui caixa para pagamento de tais resgates, pois os ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo são, em sua grande maioria ilíquidos.

Diante do pedido apresentado pela Bridge, afim de proporcionar tratamento igual a todos os Cotistas, tendo em vista a liquidez dos ativos financeiros componentes da carteira do Fundo, o fundo foi fechado para resgates.

A atual gestora informa que a recuperação dos ativos detidos pelo fundo depende do desenrolar de uma série de demandas judiciais que possuem uma tramitação muito lenta no judiciário.

Diante do exposto, torna-se inviável a efetuação do resgate pelo RPPS no presente momento, dado o Fundo ser fechado para resgates, resta somente o RPPS aguardar o encerramento do Fundo.

- **LME REC IPCA FIDC MULTISSETORIAL SÊNIOR 1 (CNPJ: 12.440.789/0001-80)**

O Fundo Leme Multissetorial IPCA - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e iniciou suas atividades em 10 de janeiro de 2011.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, no longo prazo, através da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de direitos de crédito, performados ou a performar, oriundos de operações realizadas pelos cedentes nos segmentos financeiros, comercial, industrial, agropecuário, imobiliário, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços que não estejam vencidos e/ou pendentes de pagamentos no momento da cessão para o Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos da regulamentação expedida pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O Fundo deverá alocar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido em direitos creditórios.

A parcela remanescente do Patrimônio Líquido do Fundo que não estiver alocada em Direitos de Crédito Elegíveis poderá ser aplicada, isolada ou cumulativamente, na aquisição dos seguintes Ativos Financeiros:

- I) Títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- II) Títulos de emissão do Banco Central do Brasil;
- III) Créditos securitizados pelo Tesouro Nacional;

- (IV) Certificados de depósito bancário de instituições financeiras, com classificação de risco (rating) fornecido por agência classificadora de risco igual ou superior à classificação de risco (rating) das Cotas Seniores do Fundo; e
- (V) Cotas de fundos de investimento que sejam consideradas ativos de renda fixa.

O Fundo passou a ser administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. a partir de 18 de agosto de 2020. A gestão é realizada pela Graphen Investimentos Ltda.

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
04/10/2010	LEME MULTISSETORIAL IPCA - FIDC	CITIBANK DTVM S.A. - CNPJ: 33.868.597/0001-40	LEME INVESTIMENTOS LTDA - CNPJ: 74.198.912/0001-56	CITIBANK DTVM S.A. - CNPJ: 33.868.597/0001-40
09/11/2010	LEME MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS			
03/10/2012		MASSA FALIDA DA GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73		BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A - CNPJ: 90.400.888/0001-42
27/11/2014				SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A - CNPJ: 62.318.407/0001-19
16/12/2015				MASSA FALIDA DA GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73
04/08/2016			BRIDGE GESTORA DE RECURSOS LTDA. - CNPJ: 12.608.639/0001-33	
11/08/2017	LME REC MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS			
06/06/2018		ORLA EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 92.904.564/0001-77	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA. - CNPJ: 15.403.817/0001-88	ORLA EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 92.904.564/0001-77
18/08/2020		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001- 30		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30

Fonte: CVM

Diante do exposto, torna-se inviável a efetuação do resgate pelo RPPS no presente momento, dado o Fundo ser ilíquido e em processo de liquidação fechado para resgates, resta somente o RPPS aguardar novas atualizações.



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

O Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução nº 472/2008, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

O prazo de duração do Fundo é indeterminado. O Fundo se destina exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, com as alterações introduzidas pelas Instruções CVM nº 564/15, 566/15 e Resolução CVM nº 60/21.

O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residências prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS no fundo, o mesmo estava enquadrado no art. 7º, inciso VI, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

Art. 8º No segmento de renda variável, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

V - até 5% (cinco por cento) em cotas de fundo de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado;

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de fevereiro de 2021 foi deliberado e aprovado sobre:

- 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 Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 02 de outubro de 2023 foi deliberado e aprovado sobre:



- I. Ratificar a liquidação do Fundo, conforme deliberação em 22 de fevereiro de 2021 e em 17 de dezembro de 2021;
- II. Aprovar o seguinte Plano de Liquidação, o qual prevalecerá sobre todo e qualquer procedimento que esteja em conflito ou contradição com os procedimentos objeto do plano.

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
10/12/2010	BRASREALTY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES	BRL TRUST SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ: 07.669.414/0001-57	BRL TRUST SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ: 07.669.414/0001-57	CITIBANK DTVM AS - CNPJ: 33.868.597/0001-40
02/06/2011	EMERGING MARKETS BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES			
15/03/2013	GBX TIETÊ II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES		ZAGROS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS S.A - CNPJ: 10.790.817/0001-64	ITAU UNIBANCO S.A. - CNPJ: 60.701.190/0001-04
15/12/2014		PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54		BANCO BRADESCO S.A. - CNPJ: 60.746.948/0001-12
18/07/2016			PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT LTDA. - CNPJ: 03.987.891/0001-00	
03/04/2017			CADENCE GESTORA DE RECURSOS LTDA - CNPJ: 19.037.127/0001-03	
25/07/2017	OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA			
10/01/2018	OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			

Fonte: CVM

Trata de fundo ilíquido, constituído sob a forma de condomínio fechado ou que foram fechados para resgates, não sendo possível sanar a irregularidade apresentada no curto prazo, restando ao RPPS aguardar a sua liquidação.

- **W7 FIP MULTISTRATÉGIA (CNPJ: 15.711.367/0001-90)**

O Fundo W7 - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 anos contados da data da primeira integralização de cotas, esse prazo foi postergado por 2 anos adicionais tendo o prazo limite agosto de 2022, e iniciou suas atividades em 21 de agosto de 2012.

O Fundo tem como objetivo obter ganhos de capital e outros rendimentos, por meio de aquisição de ações, que garantam o controle da W7BZ Holding S.A., ("Companhia Investida"), que, por sua vez, terá como objetivo adquirir participações em empresas voltadas ao E-Commerce, de forma a criar sinergias entre elas e buscar uma redução dos seus custos, por meio de uma estrutura centralizada.

No que tange o atual questionamento, é importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS no fundo W7 FIP MULTIESTRATÉGIA, o mesmo estava enquadrado no art. 7º, inciso VI, da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 que citava a seguinte redação:

Art. 8º No segmento de renda variável, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

V - até 5% (cinco por cento) em cotas de fundo de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado;

O Fundo passou a ser administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. a partir de 18 de agosto de 2020. A gestão é realizada pela Graphen Investimentos Ltda.

PERÍODO/ DATA	RAZÃO SOCIAL	ADMINISTRADOR	GESTOR	CUSTODIANTE
03/07/2012	W7BZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS - CNPJ: 59.281.253/0001-23	RIVIERA GESTORA DE RECURSOS LTDA - CNPJ: 07.611.259/0001-18	BANCO BTG PACTUAL S/A - CNPJ: 30.306.294/0001-45
28/05/2014		BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - CNPJ: 90.400.888/0001-42	INFRA ASSET MANAGEMENT LTDA - CNPJ: 05.599.583/0001-32	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - CNPJ: 90.400.888/0001-42
22/07/2014		CRV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 62.318.407/0001-19		
17/11/2014	INFRATEC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES	S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 62.318.407/0001-19		S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 62.318.407/0001-19
08/12/2015		PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. - CNPJ: 0.806.535/0001-54	A5 GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA - CNPJ: 07.152.171/0001-85	
12/02/2016	W7 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES			
17/11/2016	W7 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA			PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54
27/09/2022		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30		RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 42.066.258/0001-30

Fonte: CVM



Conforme exposto na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de novembro de 2022, foram deliberados e aprovados o plano de desinvestimento e liquidação do Fundo.

Dessa forma, tendo em vista que o Fundo se encontra em liquidação, cabe ao RPPS somente aguardar a liquidação do fundo.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Diego Lira Moura

Economista
Consultor de Valores Mobiliários

Nahida Zahra Lakis

Advogada nº 524445
CPA-20 Anbima
Analista em Investimentos



DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da CRÉDITO & MERCADO. As informações aqui contidas, tem por somente, 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis.

A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais.

As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM.

A contratação de empresa de Consultoria de Valores Mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021).

Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a".

Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS
(CNPJ: 15.461.076/0001-91)

_Informações Consolidadas_2023.02.01
_Previsão para as próximas atualizações_2024.02.01



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	FATOS RELEVANTES	4
3.2	ASSEMBLEIAS	5
3.3	COTISTAS RPPSs	6
3.4	AUDITORIAS	6
4	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	9
4.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
4.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
5	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	10
6	NÍVEL DE RISCO	10
7	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	15
7.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	15
	DISCLAIMER	16



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	BR HOTÉIS FII - BRHT11B	C.N.P.J.:	15.461.076/0001-91
Gestor:	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA	C.N.P.J.:	15.403.817/0001-88
Administrador:	RJI CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Custodiante:	RJI CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Auditor:	GRANT THORNTON	C.N.P.J.:	10.830.108/0001-65

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	19/04/2012
Data de Início:	18/12/2012
Condomínio:	Fechado
Taxa de Administração:	1,35 %
Taxa de Performance:	20,00 %
Benchmark:	100% do IPCA + 6% a.a.
Patrimônio Líquido:	R\$ 147.098.240,00 (09/2022)
Aplicação Mínima:	Não se aplica
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
Quantidade de Cotistas:	12 (01/2023)
Público Alvo:	Investidor Qualificado

→ ENQUADRAMENTO

Classificação Anbima:	FII Híbrido Gestão Ativa
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	Investimento Imobiliário
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 11º

2 HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

Em constituição a Administração do fundo era exercida pela BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, a Gestão pela DRACHMA INVESTIMENTOS S.A e o serviço de custódia pelo BANCO BRADESCO S.A.

Atualmente o fundo tem como Gestor a GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA, como administrador e custodiante a RJI CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

14/08/2012	11/08/2014	15/04/2016	19/06/2018	09/12/2020
Constituição do Fundo	Alteração do Nome	Alteração de Prestadores de Serviço	Alteração de Gestor	Alteração de Administrador e Custodiante
Prestadores de serviço: Administrador: BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A. Gestor: DRACHMA INVESTIMENTOS S.A. Custodiante: BANCO BRADESCO S.A.	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS - FII	Prestadores de serviço: Administrador: ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Gestor: BRIDGE ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA Custodiante: ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Público-Alvo				
Investidores Qualificados				
Nome do fundo				
GOLDEN TULIP BELO HORIZONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII				

Fonte: CVM

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Fatos Relevantes

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 6 fatos relevantes e comunicados ao mercado publicados desde sua constituição:

- Em 11 de fevereiro de 2016, a BNY Mellon informou que na tarde do dia 5 de fevereiro de 2016, ocorreu um princípio de incêndio no 4º pavimento do empreendimento Hotel Golden Tulip Belo Horizonte, cujas perdas, aparentemente pequenas.

A seguradora da obra foi acionada para a realização de perícia no local, contudo, não foram identificadas as causas do incêndio ou contabilizadas as perdas e danos decorrentes.

- Em 04 de abril de 2016, foram apresentados: (a) os laudos de avaliação dos ativos investidos pelo Fundo, elaborados no encerramento do último exercício social por empresas especialmente contratadas para tal atividade ("Laudos"), foram diligentemente analisados e criticados pelo BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"). Como consequência da análise realizada, foram encontradas divergências relevantes em relação a determinadas premissas utilizadas pela BSH International ("Avaliador") na avaliação do empreendimento imobiliário denominado Hotel Golden Tulip Belo Horizonte ("Empreendimento"), principalmente na determinação da taxa de desconto utilizada na avaliação.

O Avaliador utilizou em sua metodologia a taxa básica de juros da economia brasileira ("Taxa Selic") para a determinação da taxa de desconto, o que, no entendimento deste Administrador, não reflete adequadamente os riscos inerentes ao ativo em questão. Desta forma, a avaliação dos ativos do Empreendimento foi reajustada para refletir o valor da taxa de desconto de 17,70%.

(b) Em razão das divergências apontadas, bem como da própria atualização dos Laudos pelo Avaliador, os valores dos ativos do Empreendimento foram ajustados e a carteira de investimentos do Fundo foram reprocessadas a partir de 31 de dezembro de 2015, de forma a refletir o valor justo de seu patrimônio líquido e, consequentemente, o valor das cotas emitidas. Para melhor compreensão dos valores ajustados, a tabela abaixo apresenta a comparação entre os valores considerados até o dia 31 de março de 2016 ("Valores Iniciais") e os valores ajustados a partir desta data ("Valores Ajustados"):



ATIVOS	VALORES INICIAIS	VALORES AJUSTADOS
Apartamentos Master	R\$39.362.259,00	R\$30.834.551,00
Apartamentos Standard	R\$41.163.136,00	R\$32.245.282,00
Centros de Convenção	R\$89.429.358,00	R\$ 60.103.805,00

Desta forma, os valores dos ativos do Empreendimento sofreram redução correspondente ao total de R\$46.771.115,00, a qual será devidamente refletida na carteira de investimento do Fundo, gerando um impacto negativo relevante em seu patrimônio líquido.

- Em 20 de abril de 2016, BNY Mellon DTVM”) renunciou os serviços de administração do Fundo. Em razão da renúncia ora mencionada, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas no dia 15 de abril de 2016 para deliberar sobre a substituição do BNY Mellon DTVM ou a liquidação do Fundo.

Os cotistas, por unanimidade dos presentes, aprovaram a substituição do BNY Mellon DTVM pela Elite CCVM LTDA, CNPJ nº 28.048.783/0001-00.

A pedidos de cotistas detentores de mais de 5% de cotas emitidas pelo Fundo, sobre a realização de uma nova Assembleia Geral de Cotistas no dia 06 de maio de 2016 para deliberar pela substituição do gestor Drachma Investimentos S.A. e do custodiante Banco Bradesco S.A.

- Em 10 de maio de 2016, conforme deliberações tomadas na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 06 de maio de 2016, foram aprovadas as seguintes substituições de prestadores de serviços do Fundo: Substituição do gestor pela Bridge Administradora de Recursos, inscrita no CNPJ sob o nº 11.010.779/0001-42 e substituição do custodiante pela Elite CCVM LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00.
- Em 12 de janeiro de 2023, a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS na qualidade de nova administradora do FUNDO vem informar a V.Sas., que recebeu na data de hoje, dia 12 de janeiro de 2023, o Fundo na Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas data de 09 de dezembro de 2022, tendo em vista a conclusão parcial do envio da documentação e informação pela antiga Administradora;
- Em 06 de fevereiro de 2023 foi publicado fato relevante informando que e houve reajuste na carteira do Fundo, na data do dia 02 de fevereiro de 2023, realizado pelo Comitê de Risco e Precificação interno da RJI, onde foi observada a variação no importe 3,5248% (três vírgula cinquenta e dois quarenta e oito por cento), especificamente com relação aos ativos The One Office, Hotel Belo Horizonte – Centro de Convenções e Hotel Belo Horizonte-Unidades Hoteleiras, os quais tiveram seus valores atualizados na carteira do Fundo, em virtude do laudo de avaliação e do pareceres do Consultor Imobiliário apresentados pelo Gestor.

3.2 Assembleias

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 29 assembleias publicadas desde sua constituição, contendo relevância 5 com as seguintes deliberações:

- Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 15 de abril de 2016 houve as seguintes deliberações: (i) substituição do Administrador do Fundo, BNY Mellon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Antiga Administradora”), para Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.; (ii) foi estabelecido o prazo de 31 de maio de 2016 para que seja concluída a transferência de administração do Fundo; e (iii) indicação de um cotista como representante



para monitorar a transferência e conduzir eventuais comunicações entre os cotistas, o novo administrador e o antigo administrador. Tal transferência foi efetivada no fechamento de 30 de junho de 2016.

- Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 19 de junho de 2018, houve as seguintes deliberações: (i) substituição da Gestora do Fundo Imobiliário BR Hotéis a antiga Gestora a Bridge Administradora de Recursos Ltda. substituída pela Graphen Investimentos Ltda.
- Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 09 de dezembro de 2020 houve as seguintes deliberações: 1) Deliberar sobre a alteração do Administrador do FUNDO, transferindo-o da Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. para a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. 2) Alteração do endereço do FUNDO, que passaria a ser do NOVO ADMINISTRADOR. 3) Alteração do custodiante do FUNDO, transferindo-o da Elite CCVM Ltda. para a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 08 de fevereiro de 2023, foi aprovado a realização da amortização extraordinária aos cotistas do Fundo, no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), conforme solicitação da Gestora do Fundo

3.3 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (31/01/2023) o fundo possuía 12 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO ESTADO DO TOCANTINS / TO (IGEPREV)	R\$ 39.898,73200	1,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BARUERI / SP (IPRESB)	R\$ 15.199,50175	0,57%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES / RJ (PREVICAMPOS)	R\$ 31.922,43836	3,97%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)	R\$ 3.611,52378	0,85%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)	R\$ 3.611,52378	0,85%
RPPS DO MUNICÍPIO DE LIMEIRA / SP (IPML)	R\$ 1.519,90230	0,22%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MACAPÁ / AP (MACAPAPREV)	R\$ 3.414,39098	2,79%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MANAUS / AM (MANAUSPREV)	R\$ 15.959,49280	1,25%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 2.279,89334	0,34%
RPPS DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ / MS (NAVIRAIPREV)	R\$ 1.595,94928	0,65%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA / SP (PAULIPREV)	R\$ 12.273,56814	0,85%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO / SP (FAPS)	R\$ 22.742,27724	2,74%

Fonte: Quantum

3.4 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
31/12/2013	PRICEWATERHOUSECOOPERS	31/03/2014	Ressalva
31/12/2014	PRICEWATERHOUSECOOPERS	19/06/2015	Ressalva
31/12/2015	PRICEWATERHOUSECOOPERS	16/05/2016	Ressalva
31/12/2016	GRANT THORNTON	29/03/2017	Ressalva
31/12/2017	GRANT THORNTON	29/03/2018	Ressalva
31/12/2018	GRANT THORNTON	10/09/2019	Ressalva
31/12/2019	GRANT THORNTON	25/03/2020	Ressalva
31/12/2020	GRANT THORNTON	25/03/2021	Ressalva
31/12/2021	CONFIANCE AUDITORES	30/03/2022	Ressalva

Desde a constituição do fundo, há o registro de sete Demonstrações Financeiras publicadas na CVM durante os períodos de 2013 a 2021, com exceção dos anos de 2016, 2017 e 2018. Segundo opinião das auditorias, as demonstrações financeiras abaixo contêm ressalvas:

- **Exercício 31/12/2013:** “Conforme descrito na Nota 6, em 31 de dezembro de 2013, o Fundo possui investimentos em uma das unidades imobiliárias destinadas para renda que não se encontram avaliadas ao valor justo conforme previsto na Instrução CVM 516. Consoante a administração, o ajuste a valor justo no montante de R\$ 14.798 mil será reconhecido contabilmente ao longo de 2014. Houvesse tal valor sido registrado nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o ativo, o patrimônio líquido e o Tuero Kquido do exercício, seria acrescido nesse valor, com o correspondente efeito no valor das cotas do Fundo.”
- **Exercício 31/12/2014:** “Conforme descrito na Nota 6, em 31 de dezembro de 2013, o Fundo possuía investimentos em uma das unidades imobiliárias destinadas para renda que não se encontrava avaliada ao valor justo conforme previsto na Instrução CVM 516. Consoante a administração, o ajuste a valor justo no montante de R\$ 14.798 mil, referente ao exercício de 2013, foi reconhecido contabilmente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014. Desta forma, o ativo e o patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2013 estão apresentados a menor em R\$ 14.798 mil e o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 estão apresentados a maior e a menor, respectivamente, nesse mesmo valor com o correspondente efeito no valor das cotas do Fundo em 31 de dezembro de 2013.”
- **Exercício 31/12/2015:** “Conforme descrito na Nota 6, em 31 de dezembro de 2013, o Fundo possuía investimentos em uma das unidades imobiliárias destinadas para renda que não se encontrava avaliada ao valor justo conforme Previsto na Instrução CVM 516. Consoante a administração, o ajuste a valor justo no montante de R\$ 14.798 mil, referente ao exercício de 2013, foi reconhecido contabilmente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014. Desta forma, o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 está apresentados a maior, nesse mesmo valor, sem efeito em 31 de dezembro de 2015.”
- **Exercício 31/12/2016:** “Conforme descrito na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2016 o Fundo detinha aplicação em propriedades para investimento no montante de R\$ 123.184 mil, referente ao empreendimento denominado Hotel Royal Tulip. A última apuração do valor justo desse empreendimento teve como data-base 31 de dezembro de 2015. Conforme descrito na nota explicativa nº 19, em 10 de janeiro de 2017, a Administradora efetuou a contabilização do valor justo do investimento em propriedades para investimento do referido empreendimento, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, resultando um ajuste negativo no montante de R\$35.271 mil. Consequentemente, o ativo não circulante, o resultado do exercício e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2016, estão superavaliados em igual valor com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.”
- **Exercício 31/12/2017:** “Conforme descrito na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2017 o Fundo detinha aplicação em propriedades para investimento no montante de R\$ 26.635, referente ao empreendimento denominado Resort Txai. A última apuração do valor justo desse empreendimento teve como data-base 31 de dezembro de 2016. Conforme descrito na nota explicativa nº 19, em 15 de janeiro de 2018, a Administradora efetuou a contabilização do valor justo do investimento em propriedades para investimento do referido empreendimento, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, resultando um ajuste positivo no montante de R\$10.674 mil. Consequentemente, o ativo não circulante, o resultado do exercício e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2017, estão subavaliados em igual valor com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.”
- **Exercício 31/12/2018:** “O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento da taxa de performance conforme descrito na nota explicativa nº 7(II). Entretanto, a Administração não



registrou a provisão da taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, quando houve base de apuração da referida taxa, tendo em vista que o Administrador e a Gestora, daquela época, submeteram aos cotistas proposta visando a alteração do Regulamento com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a qual ainda não foi aprovada pelos cotistas do Fundo. O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796 mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.”

- **Exercício 31/12/2019:** “O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento da taxa de performance conforme descrito na nota explicativa nº 7(II). Entretanto, a Administração não registrou a provisão da taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, quando houve base de apuração da referida taxa, tendo em vista que o Administrador e a Gestora, daquela época, submeteram aos cotistas proposta visando a alteração do Regulamento com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a qual ainda não foi aprovada pelos cotistas do Fundo. O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796 mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio © 2020 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados | 4 líquido em 31 de dezembro de 2019 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.”
- **Exercício 31/12/2020:** “O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento da taxa de performance conforme descrito na nota explicativa nº 7 (II). Entretanto, a Administração não registrou a provisão da taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, quando houve base de apuração da referida taxa, tendo em vista que o Administrador e a Gestora, daquela época, submeteram aos cotistas proposta visando a alteração do Regulamento com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a qual ainda não foi aprovada pelos cotistas do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 17. O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796 mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no © 2020 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados | 4 Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2020 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.”
- **Exercício 31/12/2023:** “O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento da taxa de performance conforme descrito na nota explicativa nº 7 (II). Entretanto, a Administração não registrou a provisão da taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, quando houve base de apuração da referida taxa, tendo em vista que o Administrador e a Gestora, daquela época, submeteram aos cotistas proposta visando a alteração do Regulamento com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a qual ainda não foi aprovada pelos cotistas do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 17. O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796 mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2020 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.”



4 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

4.1 Objetivo/ Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

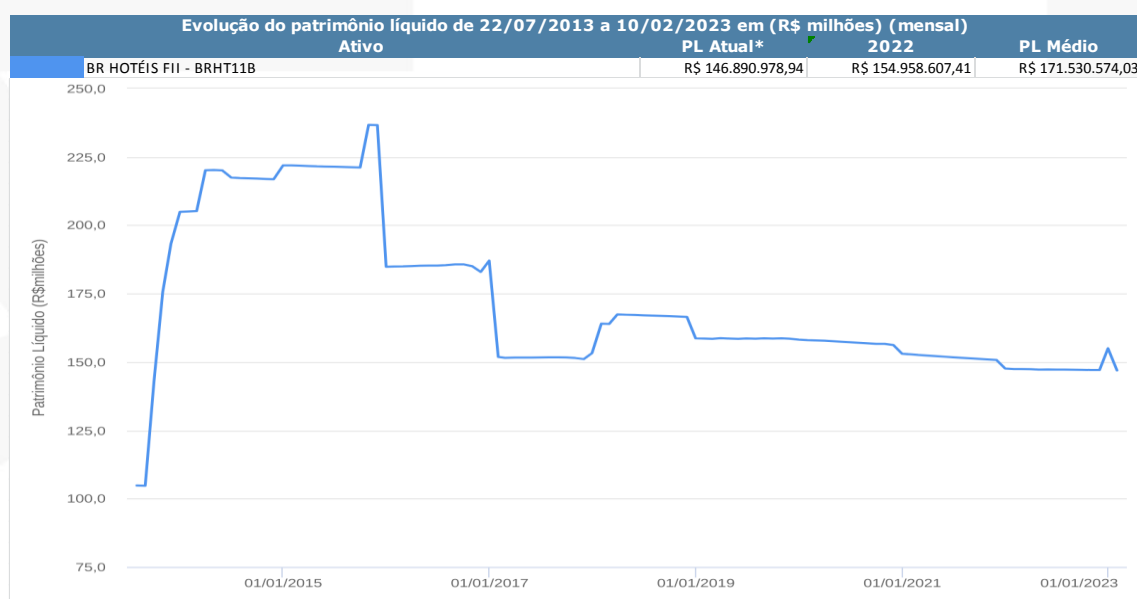
A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, objetivando auferir ganhos acima da variação do IGP-M.

4.2 Carteira de Investimentos

Em 30/09/2022 o Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis possuía R\$ 147.098.240,00 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Disponibilidades - Títulos Públicos	14.053,66	9,55%
Outras Disponibilidades	2,87	0,00%
Imóveis para Renda (em construção) AV. ITÁLIA ESQUINA COM A RUA JURANDIR MARTINS - TAUBATÉ SP	0,00	0,00%
Imóveis para Renda (em construção) RUA RIO DE JANEIRO Nº 18 - CENTRO - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS	0,00	0,00%
Imóveis para Renda (em construção) ESTRADA DE ARRAIAL D'AJUDA KM 18 TRANCOSO PORTO SEGURO BA	0,00	0,00%
Cotas FI RENDA FIXA	0,00	0,00%
Outros Valores a pagar	-38,88	-0,03%
Valores a pagar / Taxa de Administração	-146,24	-0,10%
Valores a pagar / Obrigações por aquisição de imóveis	-860,48	-0,58%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$ 147.098,24	

Fonte: Quantum



Fonte: Quantum



RESUMO	
Plano de Liquidação	Não há plano de liquidação aprovado.
Prazo	Não há
Amortização	As amortizações realizadas no fundo totalizam o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Expectativa de Retorno	O Fundo apresenta 0% de expectativa de retorno considerando o Patrimônio Líquido do Fundo

6 NÍVEL DE RISCO

I. 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.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

II. 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 Ativos do 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 Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

III. Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, uma vez que as Cotas do Fundo poderão ser subscritas por um mesmo investidor, dispensando a necessidade de qualquer critério específico para tanto.



Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

IV. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

V. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido no Fundo.

VI. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais 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 definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário encontrar outros ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

VII. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

VIII. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, 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 integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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 de lojas.

IX. Risco das contingências ambientais



Por se tratar de investimento em imóveis, 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 afetam a rentabilidade do Fundo.

X. Riscos relativos à atividade empresarial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, 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.

XI. Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

XII. Riscos tributários

A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, 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 mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 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 pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e de renda variável realizados pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.



Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII. Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

XIV. Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas são prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

XV. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.



XVI. 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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XVII. 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 objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

XVIII. Demais riscos

Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



7 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

7.1 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 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2023

BRASIL FLORESTAL FIC FIP

(CNPJ: 15.190.417/0001-31)

_Informações Consolidadas_2023.07.31



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	6
3.3	ASSEMBLEIAS	7
3.4	COTISTAS RPPSs	8
3.5	AUDITORIAS	9
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	13
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	14
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	14
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
6	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	14
7	NÍVEL DE RISCO	16
8	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	17
8.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	17
	DISCLAIMER	18

1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	BRASIL FLORESTAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES	C.N.P.J.:	15.190.417/0001-31
Gestor:	QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.	C.N.P.J.:	07.250.864/0001-00
Administrador:	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	C.N.P.J.:	02.201.501/0001-61
Custodiante:	BANCO BRADESCO S.A.	C.N.P.J.:	60.746.948/0001-12
Auditor:	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	C.N.P.J.:	61.366.936/0001-25

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	29/05/2012
Data de Início:	29/05/2012
Condomínio:	Fechado
Taxa de Administração:	0,10% a.a.
Taxa de Performance:	Não possui
Benchmark:	Não se aplica
Patrimônio Líquido:	R\$ 27.704.180,00 (base: 12/2022)
Aplicação Mínima:	R\$ 1.000.000,00
Conversão de Cota para Aplicação:	Não se aplica
Carência:	Não possui
Conversão de Cota para Resgate:	Não se aplica
Disponibilização dos Recursos Resgatados:	Não se aplica
Quantidade de Cotistas:	17
Público Alvo:	Investidor qualificado

→ ENQUADRAMENTO

Classificação Anbima:	FIP Outros
Classificação Instrução CVM nº 578/555:	Fundos de Investimento em Participações
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 7º, Inciso V, Alínea 'a'

2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

Em sua data de constituição o fundo possuía como prestadores de serviço, conforme disposto no regulamento publicado na época: (i) a BNY MELLON SERVICOS FINANCEIROS DTVM S.A., atuando nas áreas de Administração da Fiduciária, Controladoria, Tesouraria e Distribuição; (ii) o BANCO BRADESCO S.A., atuando na custódia e controladoria; e (iii) a ÁUREO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., atuando como nos serviços de Gestão de Carteira.

A partir de 14 de junho de 2019 as atividades de gestão passaram a ser responsabilidade da QLZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., além disso, o fundo teve como auditores os seguintes prestadores de serviços: (i) em sua constituição



a KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.; e (ii) atualmente a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

O BRASIL FLORESTAL FIC FIP é um fundo de investimento em cotas de fundos de investimento em participações constituído em 29 de maio de 2012 sobre a forma de condomínio fechado com prazo de duração determinado de 6 (seis) anos, cujo período de investimento é de 5 (cinco) anos, que se iniciará na data da primeira integralização de cotas, e o período de desinvestimento de 1 (um) ano contado do término do período de investimento.

Entretanto em 29 de agosto de 2017 ocorreu um Fato Relevante comunicando as seguinte adequações: (a) adequação do regulamento do Fundo à ICVM 578/16 e à ICVM 579/16 para as condições obrigatórias trazidas; (b) alteração da definição de empresa de auditoria prevista no artigo 6º, parágrafo segundo do Regulamento, a fim de prever que a prestação do serviço de auditoria do Fundo, será prestada por empresa de auditoria independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício dessa atividade e contratada à critério do Administrador; (c) ajustes redacionais decorrentes da alteração citada no item “(a)” do presente documento; e (d) a consolidação do Regulamento de acordo com as deliberações acima.

O objetivo do fundo é realizar investimentos no Fundo Alvo e nas demais aplicações previstas em seu Regulamento. Por conseguinte, o histórico abaixo descreve os principais eventos, atos do administrador e assembleias relacionados ao BRASIL FLORESTAL FIC FIP e ao Fundo Investido ao longo do período cronológico apresentado, a saber:

1. **Ato do Administrador - 29 de agosto de 2017:** Nesta data, o Administrador do Brasil Florestal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia deliberou sobre a autorização do Regulamento do Fundo às condições obrigatórias trazidas pelas Instruções CVM 578/16 e 579/16. Também foi realizada uma alteração na definição de empresa de auditoria, estabelecendo que a prestação do serviço de auditoria seria realizada por empresa de auditoria independente, devidamente autorizada pela CVM, contratada a favor do Administrador. Ainda, foram tomadas decisões redacionais decorrentes das alterações regulatórias e consolidado o Regulamento de acordo com as deliberações realizadas.
2. **Assembleia - 18 de julho de 2018:** Nesta Assembleia Geral de Cotistas, foram deliberados os seguintes temas: (i) Apresentação pelo gestor do Fundo acerca do plano de desinvestimento, devido ao fim do Prazo de Duração; (ii) Indicações e eleição de novo(s) Administrador(es) e/ou Custodiante(s) e/ou Escriturador, em caso de algum evento que fizesse com que o BNY Mellon permanecesse como Administrador Fiduciário após o Prazo de Duração; (iii) Apresentação pelo



Administrador das despesas em aberto do Fundo, incluindo as despesas antecipadas pelo Administrador.

3. **Assembleia - 30 de agosto de 2018:** Na segunda Assembleia Geral de Cotistas realizada em 2018, foi deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo, alinhando-o com a data de duração do Fundo Investido, ou seja, até 21 de setembro de 2019 foi aprovada também a alteração do Artigo 1º, Parágrafo Terceiro do Regulamento do Fundo para prever o novo prazo de duração.
4. **Assembleia - 07 de maio de 2019:** Na Assembleia Geral de Cotistas realizada nessa data, foi deliberada a substituição do Administrador, custodiante(s), distribuidor e escriturador do Fundo pela Terra Investimentos DTVM Ltda., conforme a proposta apresentada anteriormente. Além disso, as indicações dos membros do comitê de investimentos para o Fundo Investido foram ratificadas, bem como a composição do torneio eleito.
5. **Fato Relevante - 30 de maio de 2019:** Nesta data, foi comunicado que a empresa Terra Investimentos DTVM Ltda., cuja proposta para prestar serviços de administração fiduciária ao Fundo havia sido aprovada em uma Assembleia Geral de Cotistas em 07 de maio de 2019, decidiu não honrar com o acordo. Foi destacada a renúncia do Atual Administrador em 18/05/2018 e o esgotamento do prazo de 180 dias previsto no regulamento. Por isso, os cotistas foram recomendados a comparecer à próxima Assembleia para apresentar tendências de serviço para assumir o cargo na Administração Fiduciária do Fundo.
6. **Assembleia - 13 de setembro de 2019:** Nesta Assembleia, foram prestadas informações acerca da liquidação do Fundo na data do seu Prazo de Duração, com a entrega das cotas do Fundo Investido aos cotistas, na proporção do número de cotas detido por cada um no Fundo .
7. **Fato Relevante - 17 de setembro de 2019:** Neste dia, foi comunicada a aprovação do Plano de Liquidação do Fundo Investido elaborado por sua Gestora, QUELUZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda., visando viabilizar o desinvestimento na companhia investida. O plano estabeleceu um prazo para a finalização da liquidação em 21 de setembro de 2020.
8. **Fato Relevante - 25 de novembro de 2019:** Foi comunicado que o Administrador do Brasil Florestal FIP Multiestratégia concluiu a reavaliação do investimento na Tree Florestal Empreendimentos e Participações SA para a base de dados de 28 de setembro de 2018. Tal reavaliação facilitou decorrentes da destituição do antigo gestor e complexo processo de substituição, concluído somente em 2019.
9. **Fato Relevante - 15 de maio de 2020:** Foi a conclusão da reavaliação dos investimentos do Brasil Florestal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia para a data-base de 28 de junho de 2019. Esse processo resultou



em um impacto positivo de 20,68% nenhum patrimônio líquido do Fundo, equivalente a R\$ 5.026.109,20.

10. **Fato Relevante - 02 de julho de 2020:** Nessa data, foi comunicada a impossibilidade de concluir a reavaliação dos investimentos do Fundo Investido na base de dados de 30 de junho de 2020, devido ao atraso na elaboração do laudo de avaliação. Tais investimentos foram reconhecidos por seu valor justo.
11. **Assembleia - 26 de agosto de 2021:** Na Ordem do Dia desta Assembleia, foi deliberado sobre a orientação do voto a ser apresentado pelo Gestor na Assembleia Geral de Cotistas do BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, a ser realizado no dia 03 de setembro de 2021.

Neste histórico descritivo, foram listados os principais eventos e acontecimentos relevantes relacionados ao Fundo, sua gestão, regulamentação e desempenho ao longo do tempo. Cada evento impactou o Fundo de maneiras específicas, e as assembleias foram convocadas para deliberar sobre questões importantes. Vale destacar que o Fundo passou por diversas mudanças e desafios ao longo do tempo, e o acompanhamento é crucial para os cotistas tomarem decisões sobre seus investimentos.

3.2 Fatos Relevantes

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 8 fatos relevantes e comunicados ao mercado publicados desde sua constituição, contendo relevância 5 com as seguintes deliberações:

- **30 de maio de 2019** - comunicando que a empresa Terra Investimentos DTVM Ltda. ("Terra"), cuja proposta para prestar serviços de administração fiduciária ao Fundo havia sido aprovada em uma Assembleia Geral de Cotistas em 07 de maio de 2019, decidiu não honrar com o acordado encaminhando posteriormente correspondência eletrônica ao Administrador justificando a motivação. Ademais, foi ressaltada a renúncia do Atual Administrador em 18/05/2018 e o prazo de 180 dias previsto no regulamento em vigor já foi esgotado e em decorrência disso foi recomendada a presença dos cotistas na próxima Assembleia para que possam apresentar potenciais prestadores de serviço para assumir o cargo na Administração Fiduciária do Fundo;
- **17 de setembro de 2019** - comunicando a aprovação Plano de Liquidação do Fundo Investido elaborado por sua Gestora, QUELUZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda., para viabilizar o desinvestimento na companhia investida, o qual prevê o prazo para a finalização em 21 de setembro de 2020;
- **25 de novembro de 2019** - comunicando que o Administrador do Brasil Florestal FIP Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 12.312.767/0001 -35



("Fundo Investido") concluiu a reavaliação do seu investimento na *Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A.* ("Companhia Investida") para a data-base de 28 de setembro de 2018. Ressaltando a atipicidade dos eventos ocorridos no exercício de 2018 em decorrência da destituição do antigo gestor e complexo processo de substituição, que fora concluído somente em 2019 e dificultou demasiadamente o processo de avaliação do Fundo Investido;

- **15 de maio de 2020** – em virtude da conclusão da reavaliação dos investimentos do Brasil Florestal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia pelo seu administrador para a data-base de 28 de junho de 2019, foi concluído o processamento da carteira do Fundo para a referida data-base, que ocasionou um impacto positivo de 20,68% no patrimônio líquido do Fundo, equivalente a R\$ 5.026.109,20; e
- **02 de julho de 2020** – a impossibilidade na conclusão da reavaliação dos investimentos do Fundo Investido na data-base de 30 de junho de 2020, os quais são reconhecidos por seu valor justo, em virtude do atraso na elaboração do laudo de avaliação.

3.3 Assembleias

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 18 Assembleias publicadas desde sua constituição e 1 Ato do Administrador, contendo relevância 6 com as seguintes deliberações:

- **29 de agosto de 2017 – Ato do Administrador, deliberação:** (a) a adequação do Regulamento às condições obrigatórias trazidas pela ICVM 578/16 e ICVM 579/16; (b) alteração da definição de empresa de auditoria prevista no artigo 6º, parágrafo segundo do Regulamento, a fim de prever que a prestação do serviço de auditoria do Fundo, será prestada por empresa de auditoria independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício dessa atividade e contratada à critério do Administrador; (c) ajustes redacionais decorrentes da alteração citada no item "(a)" do presente documento; e (d) a consolidação do Regulamento de acordo com as deliberações acima;
- **05 de junho de 2018 – Ordem do Dia:** (i) Apresentação pelo gestor do Fundo acerca do plano de desinvestimento, tendo em vista o fim do Prazo de Duração; (ii) Em havendo algum evento que faça com que o BNY Mellon permaneça como Administrador Fiduciário do Fundo após o Prazo de Duração, indicações e eleições de novo(s) Administrador(es) e/ou Custodiante(s) e/ou Escriturador; e (iii) Apresentação pelo Administrador



das despesas em aberto do Fundo, incluindo as despesas antecipadas pelo Administrador.

- **18 de julho de 2018 – Ordem do Dia:** (i) Aprovar a prorrogação do prazo de duração do Fundo, de forma a coincidir com a data de duração do Fundo Investido, ou seja, até 21 de setembro de 2018, bem como aprovar a alteração do Artigo 1º, Parágrafo Terceiro do Regulamento do Fundo para prever o novo prazo de duração;
- **30 de agosto de 2018 – Ordem do Dia:** (i) Aprovar a prorrogação do prazo de duração do Fundo, de forma a coincidir com a data de duração do Fundo Investido, ou seja, até 21 de setembro de 2019, bem como aprovar a alteração do Artigo 1º, Parágrafo Terceiro do Regulamento do Fundo para prever o novo prazo de duração;
- **07 de maio de 2019 – Ordem do Dia:** (i) Deliberar pela substituição do Administrador, custodiante(s), distribuidor e escriturador do Fundo para a Terra Investimentos DTVM Ltda., considerando a proposta anteriormente apresentada; (ii) Ratificar as indicações dos membros do comitê de investimentos para o Fundo Investido, bem como a composição do comitê eleito;
- **13 de setembro de 2019 – Ordem do Dia:** (i) Prestar informações acerca da liquidação do Fundo na data do seu Prazo de Duração, mediante a entrega aos cotistas das cotas do Fundo Investido, na proporção do número de cotas devido por cada cotista no Fundo; e
- **26 de agosto de 2021 – Ordem do dia:** (i) Deliberar a orientação do voto a ser apresentado pelo Gestor na Assembleia Geral de Cotistas do BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrito no CNPJ nº 12.312.767/0001-35 (“Fundo Investido”), a ser realizada no dia 03 de setembro de 2021.

3.4 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (30/06/2023) o fundo possuía 17 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS / GO (CALDAS PREV)	R\$ 898,89809	0,66%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CATALÃO / GO	R\$ 1.169,30026	1,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FORMOSA / GO (FPS FORMOSA)	R\$ 749,46763	3,39%



RPPS DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS / PE (IPSG)	R\$ 748,23489	0,83%
RPPS DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA / SP (HORTOPREV)	R\$ 1.496,46978	0,20%
RPPS DO MUNICÍPIO DE INDAIAL / SC (INDAPREV)	R\$ 748,23489	0,48%
RPPS DO MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL / SC	R\$ 2.618,82211	0,42%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 748,65353	0,10%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OSASCO / SP (IPMO)	R\$ 1.122,98029	0,16%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE / RO	R\$ 748,65353	0,68%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA / SC (IPPA)	R\$ 2.247,24521	0,53%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PETROLINA / PE (IGEPREV)	R\$ 1.871,61884	0,87%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RIO NEGRINHO / SC (IPRERIO)	R\$ 973,24958	0,56%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL / PR (IPRESMAT)	R\$ 2.320,82593	1,16%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO / SP (FAPS)	R\$ 1.572,17240	0,18%
RPPS DO MUNICÍPIO DE TIMBÓ / SC (TIMBOPREV)	R\$ 748,65353	0,56%
RPPS DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA / MG (IPREMU)	R\$ 6.850,14123	0,81%

Fonte: Quantum

3.5 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
28/02/2013	KPMG	20/06/2014	Normal
28/02/2014	KPMG	20/06/2014	Ressalva
28/02/2015	KPMG	20/10/2015	Ressalva
30/09/2015	KPMG	09/12/2016	Normal
30/09/2016	KPMG	11/06/2019	Normal
30/09/2016	KPMG	06/06/2017	Reprocessada - Abstenção
30/09/2017	KPMG	11/06/2019	Normal
30/09/2018	BUILDING A BETTER WORKING WORLD	21/01/2021	Abstenção
30/06/2019	BUILDING A BETTER WORKING WORLD	21/01/2021	Abstenção
30/06/2020	BUILDING A BETTER WORKING WORLD	21/01/2021	Abstenção

Desde a constituição do fundo, há o registro de dez Demonstrações Financeiras publicadas na CVM durante os períodos de 2013 a 2020.

Segundo opinião das auditorias, as demonstrações financeiras abaixo contêm ressalvas:

- **Exercício 28/02/2014:** “Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 28 de fevereiro de 2014, o Fundo possui R\$ 35.873 mil, correspondente a 98,28% do seu patrimônio líquido aplicado em cotas do Ático Florestal - Fundo de Investimento em Participações (“Ático Florestal FIP”) que, por sua vez, investe em ações da Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Tree Florestal” ou “Companhia”), que conforme o Regulamento



do Ático Florestal FIP, deveriam estar contabilizadas a valor econômico, apurado por empresa independente especializada. Em 28 de fevereiro de 2014 o investimento do Ático Florestal FIP na Companhia está registrado ao custo de aquisição. Em 16 de maio de 2014, de forma a refletir uma melhor estimativa do valor desse investimento, o Ático Florestal FIP atualizou o valor econômico da Companhia com base no laudo de avaliação elaborado por empresa independente, gerando uma valorização indireta no Fundo de R\$ 3.349 mil, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15. Em nossa opinião essa atualização indireta deveria ter sido refletida na posição patrimonial e financeira do Fundo em 28 de fevereiro de 2014. Consequentemente, o resultado referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2014 do Fundo, bem como o seu patrimônio líquido e o saldo de cotas de fundos em participações, naquela data, estão subavaliados em R\$ 3.349 mil.”

- **Exercício 28/02/2015:** “Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 4 e 14 às demonstrações contábeis, em 28 de fevereiro de 2015 e 2014, o Fundo possui investimento de R\$ 38.682 mil e R\$ 35.873 mil respectivamente, em cotas do Ático Florestal - Fundo de Investimento em Participações (“Ático Florestal FIP”), o qual, por sua vez, investe em ações de empresa de capital fechado que, em 28 de fevereiro de 2014, estavam registradas ao custo de aquisição, em 16 de maio de 2014 foram atualizadas pelo valor econômico com base em laudo de avaliação elaborado em março de 2014, gerando uma valorização no Fundo de R\$ 3.349 mil e, em 14 de agosto de 2015, subsequente à data destas demonstrações contábeis, foram atualizadas pelo valor econômico com base em novo laudo de avaliação elaborado em julho de 2015, gerando uma desvalorização para o Fundo de R\$ 1.254 mil. Em nossa opinião essas atualizações deveriam ter sido refletidas nas posições do Fundo em 28 de fevereiro de 2014 e 2015, respectivamente. Consequentemente, o patrimônio líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2015 está superavaliado em R\$ 1.254 mil, o resultado referente ao exercício findo naquela data está superavaliado em R\$ 4.603 mil e o resultado referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2014 está subavaliado em R\$ 3.349 mil.”
- **Exercício 30/09/2016:** “Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 30 de setembro de 2016, o Fundo possui investimento de R\$ 36.990, em cotas do Ático Florestal - Fundo de Investimento em Participações (“Ático Florestal FIP”), o qual, por sua vez, investe em ações de companhia de capital fechado que, em 30 de setembro de 2016, estavam registradas a valor econômico com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em junho de 2015, com data-base em 31 de dezembro de 2014. Não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor econômico desse investimento do Atico Florestal FIP em 30 de setembro de 2016 e, consequentemente, determinar se havia necessidade ou não



de ajuste em relação ao valor do investimento do Fundo em cotas do fundo Atico Florestal FIP e ao resultado do exercício findo naquela data. ”

- **Exercício 30/09/2018:** “Em 30 de setembro de 2018, o Fundo possuía aplicações em cotas do Ático Florestal - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“fundo investido”), no montante de R\$24.629 mil, que representava 100,68% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações financeiras mais recentes do Fundo Investido, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2018, foram por nós auditadas, para a qual emitimos relatório de auditoria, em 21 de janeiro de 2021, contendo abstenção devido que, em 30 de setembro de 2018, o fundo investido possuía investimento em ações da companhia de capital fechado Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Tree Florestal”), no montante de R\$120.796 mil, representando 101,91% do total do patrimônio líquido do fundo investido. Até a data da emissão desse relatório as últimas demonstrações financeiras emitidas para a Tree Florestal foram referentes à data-base de 31 de dezembro de 2017 representando significativa defasagem de tempo para a data-base atual do fundo investido. Além disso, não tivemos acesso às informações financeiras e contábeis mais recentes da Tree Florestal. Por consequência, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para corroborarmos as informações apresentadas no laudo econômico-financeiro da Tree Florestal, base para a marcação do valor justo do referido investimento. Consequentemente, não foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento, em 30 de setembro de 2018, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do fundo investido e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do fundo investido. Consequentemente, não nos foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento do fundo investido, em 30 de setembro de 2018, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do Fundo e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do Fundo. ”
- **Exercício 30/06/2019:** “Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía aplicações em cotas do Brasil Florestal - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“fundo investido”), no montante de R\$29.365 mil, que representava 100,84% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações financeiras mais recentes do fundo investido, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019, foram por nós auditadas, para a qual emitimos relatório de auditoria, em 21 de janeiro de 2021, contendo abstenção devido que, em 30 de junho de 2019, o fundo investido possuía investimento em ações da companhia de capital fechado Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Tree Florestal”), no montante de R\$144.994 mil, representando 102,60% do total do patrimônio líquido do fundo investido. As demonstrações financeiras da Tree Florestal referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não foram emitidas até a data de emissão desse

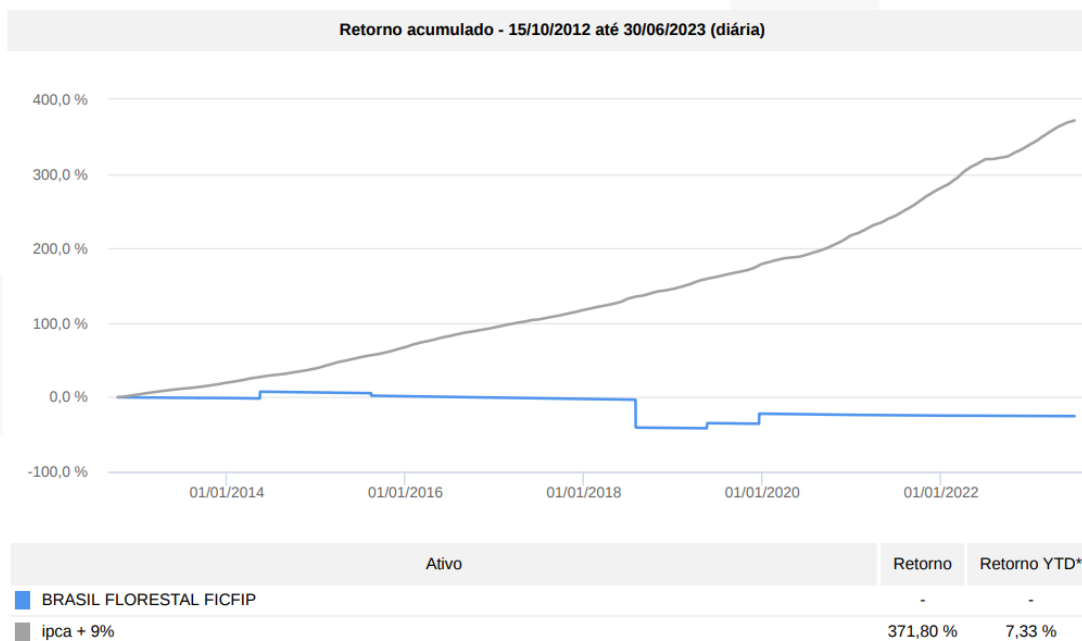


relatório, tendo sido as demonstrações financeiras mais recentes disponibilizadas para nossos exames aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, representando, portanto, significativa defasagem de tempo em relação às demonstrações financeiras do fundo investido. Adicionalmente, durante nossos trabalhos, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para corroborarmos as informações apresentadas no laudo econômico-financeiro da Tree Florestal, base para a marcação do valor justo do referido investimento. Consequentemente, não foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento, em 30 de junho de 2019, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do fundo investido e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do fundo investido. Consequentemente, não nos foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento do fundo investido, em 30 de junho de 2019, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do Fundo e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do Fundo.”

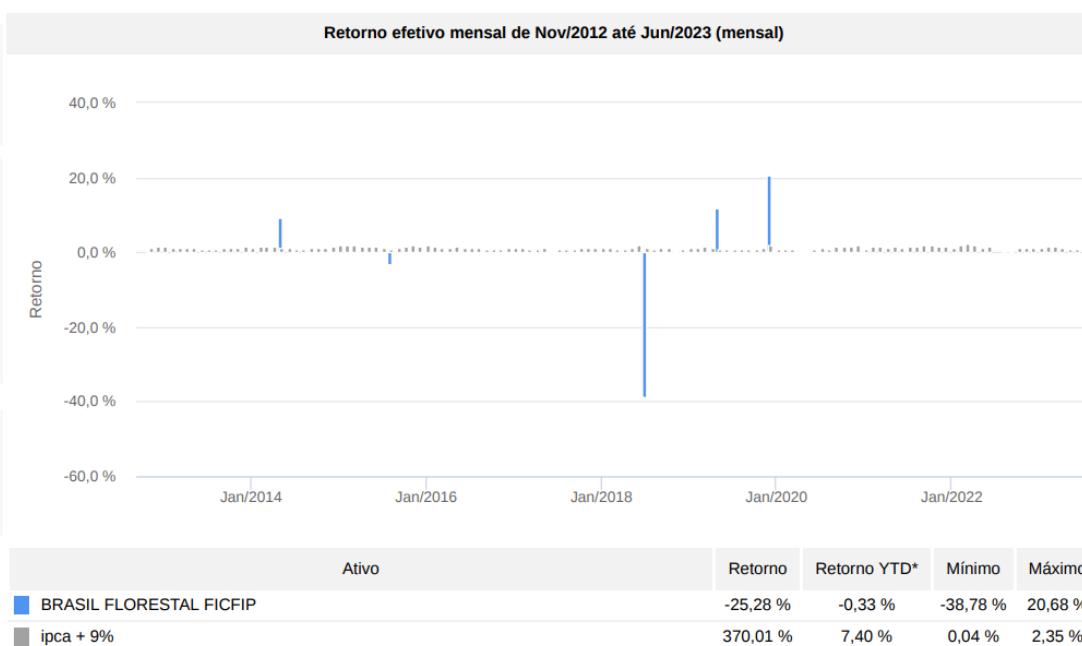
- **Exercício 30/06/2020:** “Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía aplicações em cotas do Brasil Florestal - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“fundo investido”), no montante de R\$28.897 mil, que representava 101,24% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações financeiras mais recentes do fundo investido, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2020, foram por nós auditadas, para qual emitimos relatório de auditoria, em 21 de janeiro de 2021, contendo abstenção de opinião devido que, em 30 de junho de 2020, o fundo investido possuía investimento em ações da companhia de capital fechado Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Tree Florestal”), no montante de R\$144.994 mil, representando 104,26% do total do patrimônio líquido do fundo investido. As demonstrações financeiras da Tree Florestal referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019 não foram emitidas até a data de emissão desse relatório, tendo sido as demonstrações financeiras mais recentes disponibilizadas para nossos exames aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, representando, portanto, significativa defasagem de tempo em relação às demonstrações financeiras do fundo investido. Adicionalmente, durante nossos trabalhos, não foi disponibilizado laudo econômico-financeiro da Tree Florestal, e/ou análise de recuperação do valor do investimento. Consequentemente, não foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento, em 30 de junho de 2020, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do fundo investido e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do fundo investido. Consequentemente, não nos foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento do fundo investido, em 30 de junho de 2020, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam

gerar desembolso de recursos por parte do Fundo e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do Fundo.”

4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Quantum (base 10/2012 a 06/2023)



Fonte: Quantum (base 10/2012 a 06/2023)



5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O objetivo do fundo consiste em aplicar recursos no Fundo Alvo (90% de seu patrimônio investido em cotas) e nas demais aplicações (10% de seu patrimônio) é mantido em depósitos à vista ou aplicados em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; e (ii) cotas de fundos referenciados DI ou renda fixa, inclusive os administrados ou geridos pela ADMINISTRADORA, GESTORA e/ou empresas ligadas. Ademais a aprovação dos investimentos do FUNDO se dará mediante expressa orientação da GESTORA, não sendo necessária deliberação em assembleia geral de cotistas

5.2 Carteira de Investimentos

Em 30/12/2022 o BRASIL FLORESTAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES possuía R\$ 27.704.180,00 (vinte e sete milhões setecentos e quatro mil cento e oitenta reais) de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Cotas de BRASIL FLORESTAL MULTIESTRATÉGIA FIP	28.256,85	101,9949 %
Outras Disponibilidades	0,07	0,0003 %
Outros Valores a pagar	-573,65	-2,0706 %
Outros Valores a receber	20,90	0,0754 %
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$	27.704,18

Fonte: Quantum

A carteira do fundo é composta 100% por Cotas do BRASIL FLORESTAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTOS PARTICIPAÇÕES, que em 30/12/2022 possuía os seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Outras aplicações / TREE3 / CNPJ do emissor: 15.305.977/0001-94 / Denominação Social do emissor: TREE FLORESTAL EMPREENDIMENTOS E PARTICI	144.993,76	106,6203 %
Outros Valores a receber	186,60	0,1372 %
Outras Disponibilidades	0,01	0,0000 %
Outros Valores a pagar	-9.189,66	-6,7576 %
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$	135.990,70

Fonte: Quantum

6 PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO



RESUMO	
Plano de Liquidação	Aprovado em AGC datada de 16 de setembro 2019
Prazo	12 meses, podendo ser prorrogado por igual período.
Estrutura do Fundo e Plano de desinvestimento	<p>O FIP, investido pelo FIC, detém ações da TREE HOLDING, que compra ações da Remasa Reflorestadora S.A. e da Tree Serviços S.A.</p> <p>O maior e mais valioso ativo na carteira do Fundo é a Remasa Reflorestadora S.A., empresa com ativo florestal e empresarial, com expertise no negócio, instalações, consolidação no mercado, terreno e madeiras. Logo, torna-se plausível a atitude do Gestor em buscar garantir a venda do mais relevante ativo sem depender da Tree Serviços S.A., que poderá ser negociada em paralelo a outro interessado, sem dificultar o melhor desinvestimento e mais rentável aos cotistas.</p> <p>O prazo previsto pelo plano de liquidação, de doze meses, também se mostra razoável, conforme cronograma de etapas apresentado. Em que pese o pagamento de despesas, tendo em vista que o Fundo se encontra sem caixa e com dificuldades de arcar com suas despesas, dependendo do adiantamento por parte do Administrador para garantir o adimplemento de suas obrigações.</p> <p>Desta forma, a Empresa Investida arcando com os custos, ainda que via distribuição de dividendos, se mostra o cenário mais adequado, uma vez que os cotistas RPPS se mostram impedidos de aportar mais recursos por força de vedação regulatória, vista que o Fundo se encontra desenquadrado.</p>



7 NÍVEL DE RISCO

I. Risco de Crédito:

Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do FUNDO, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do FUNDO;

II. Risco de Mercado:

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do FUNDO, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas;

III. Risco de Concentração:

O risco associado às aplicações do FUNDO é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do FUNDO em um Fundo Alvo, maior será a vulnerabilidade do FUNDO em relação ao risco de tal emissora;

IV. Riscos Relacionados ao Setor Alvo:

O objetivo do FUNDO é realizar investimentos no Fundo Alvo e nas demais aplicações previstas neste Regulamento. O setor está sujeito a diversos riscos próprios, decorrentes da necessidade de investimentos em capital, ambiente estritamente regulado, possibilidade de intervenção do Governo e do Estado no setor com alteração substancial das regras aplicáveis e sem consideração pelos investimentos realizados;

V. Risco de Liquidez:

Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes do FUNDO nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a GESTORA poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o FUNDO, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar o FUNDO a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de resgates aos cotistas do FUNDO, nos valores solicitados e nos prazos contratados; e



VI. Demais Riscos:

O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA ou da GESTORA, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

8 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

8.1 Relação de Documentos

CHECK	DOCUMENTOS
<input checked="" type="checkbox"/>	Regulamento
<input type="checkbox"/>	Prospecto
<input 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 type="checkbox"/>	Rating
<input type="checkbox"/>	Laudo de Avaliação
<input type="checkbox"/>	Contratos
<input type="checkbox"/>	Garantias
<input type="checkbox"/>	Fotos (opcional)



DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da CRÉDITO & MERCADO. As informações aqui contidas, tem por somente, 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis.

A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais.

As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM.

A contratação de empresa de Consultoria de Valores Mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021).

Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a".

Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2023

BRASIL FLORESTAL MULTISTRATÉGIA FIP
(CNPJ: 12.312.767/0001-35)



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	ASSEMBLEIAS	4
3.3	FATOS RELEVANTES	6
3.4	COTISTAS RPPSS	7
3.5	AUDITORIAS	8
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	11
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	11
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	11
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
5.3	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	13
6	NÍVEL DE RISCO	15
7	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	16
7.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	16
	DISCLAIMER	18



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	BRASIL FLORESTAL MULTIESTRATÉGIA FIP	C.N.P.J.:	12.312.767/0001-35
Gestor:	QUELUZ ASSET MANAGEMENT	C.N.P.J.:	07.250.864/0001-00
Administrador:	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS	C.N.P.J.:	02.201.501/0001-61
Custodiante:	Banco Bradesco	C.N.P.J.:	60.746.948/0001-12
Auditor:	EY	C.N.P.J.:	61.366.936/0001-25

→ DADOS DO FUNDO

Data de Início:	30/08/2010
Condomínio:	FECHADO
Taxa de Administração:	1,50 %
Taxa de Performance:	NÃO POSSUI
Benchmark:	IPCA + 9%
Patrimônio Líquido:	R\$ 135.990.700,00
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
Quantidade de Cotistas:	22
Público Alvo:	INVESTIDORES QUALIFICADOS

→ ENQUADRAMENTO

Classificação Anbima:	FUNDOS DE PARTICIPAÇÕES
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	PARTICIPAÇÕES
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Art. 10, Inciso II

2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

O fundo foi constituído em 30/08/2010 e tinha como prestadores de serviço: o BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ: 02.201.501/0001-61) como administrador, o ÁTICO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA (CNPJ: 01.290.707/0001-42) como gestora e o BANCO BRADESCO S.A (CNPJ: 60.746.948/0001-12) como prestador de serviço de custódia.

Em maio de 2019, ocorreu a substituição do gestor do fundo, que passou a ser a QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.



3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

O Fundo "Brasil Florestal - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia" foi iniciado em 30 de agosto de 2010. Desde sua criação, passou por diversas assembleias para deliberar sobre assuntos importantes relacionados aos investimentos e funcionamento do fundo.

Em maio de 2012, em uma assembleia, foram deliberadas alterações no regulamento do fundo para garantir que os investimentos fossem aprovados durante a distribuição de cotas, e a eleição dos membros do Comitê de Investimentos foi adiada para o encerramento da distribuição.

Em março de 2018, outra assembleia aprovou a prorrogação do prazo de duração do fundo e o andamento do plano de desinvestimento.

Em maio de 2019, foi aprovada a substituição do administrador, custodiante, distribuidor e escriturador do fundo pela Terra Investimentos DTVM Ltda., bem como a alteração da taxa de administração. Nessa mesma assembleia, também foram ratificados os membros do comitê de investimentos e prestados esclarecimentos sobre as demonstrações financeiras.

Uma das principais assembleias ocorreu em setembro de 2019, quando foi aprovado o Plano de Liquidação do fundo, com prazo de finalização em 21 de setembro de 2020. Esse plano incluía a autorização para pagamento de despesas do fundo, priorizando as despesas de auditoria e laudos de avaliação.

Posteriormente, em setembro de 2020, houve a prorrogação do prazo do Plano de Liquidação até 15 de janeiro de 2031 e a aprovação da alienação das ações detidas pela Tree Florestal na Remasa Reflorestadora S.A.

Em janeiro de 2022, foi divulgada a redução da parcela da taxa de administração do fundo destinada ao gestor.

Esses eventos foram essenciais para o desenvolvimento do fundo e suas estratégias de investimento ao longo dos anos.

3.2 Assembleias

Em consulta a CVM nota-se que ocorreram 25 Assembleias Geral de Cotistas, abordando diversos assuntos como alteração de Regulamento, aprovação de Demonstração Financeira, alteração do Comitê do Fundo e Assuntos Gerais, contendo relevância apenas 8 com as seguintes deliberações:

- Na assembleia realizada no dia 28 de maio de 2012 foi deliberado sobre (i) deliberar previamente sobre o investimento a ser realizado pelo Fundo na sociedade TREE FLORESTAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA, devido à existência de conflito de interesses, (i) deliberar pela alteração do Regulamento, incluindo a previsão de que a Assembleia Geral aprovará os



investimentos enquanto a distribuição estiver aberta, havendo eleição dos membros do Comitê de Investimentos apenas quando encerrada a distribuição de cotas do Fundo, e (iii) consolidar o Regulamento. na forma do Anexo.

- Na assembleia realizada no dia 13 de março de 2018 foi deliberado sobre a I. Ciência aos cotistas do Fundo pela escolha realizada pelo Gestor da Deloitte Touche Tohmatsu para realizar a avaliação dos ativos envolvendo o Fundo; II. Apresentação pelo Gestor do andamento do plano de desinvestimento do Fundo; III. Prorrogação do prazo de duração do Fundo, bem como alteração do artigo 1º do Regulamento para prever o novo prazo de duração, caso aprovado; e IV. Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, em razão das deliberações acima.
- Na assembleia realizada no dia 18 de outubro de 2018 foi deliberado sobre a 1. Alteração do exercício social do Fundo, de modo que seja alterado de setembro para junho, com a eventual alteração do regulamento do Fundo; 2. Atualização acerca de ações judiciais envolvendo a Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia investida”); 3. Informações quanto as diligências empreendidas para a efetivação da troca de gestão do Fundo; 4. Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, contemplando as alterações conforme aprovadas na Assembleia.
- Na assembleia realizada no dia 08 de maio de 2019 foi deliberado sobre a 1. Deliberar pela substituição do Administrador, custodiante(s), distribuidor e escriturador do Fundo para a Terra Investimentos DTVM Ltda., considerando a proposta anteriormente apresentada; 2. Deliberar pela alteração da taxa de Administração, considerando proposta apresentada pela Terra; 3. Ratificar a composição dos membros do comitê de investimentos, conforme indicações do Gestor e do Fundo Investido; 4. Prestação de esclarecimentos sobre as demonstrações financeiras e sobre as cotas do Fundo; 5. Apresentação das despesas adiantadas pelo BNY Mellon para o Fundo; 6. Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, contemplando as alterações conforme aprovadas na Assembleia.
- Na assembleia realizada no dia 16 de setembro de 2019 foi deliberado sobre 1. Aprovação do Plano de Liquidação apresentado pelo Gestor do Fundo, o qual prevê o prazo de duração indicado para a finalização da sua liquidação, incluindo autorização para: 1.1. que todas as despesas do Fundo sejam pagas diretamente pelo Fundo ou diretamente pela sua investida e, inclusive, que os dividendos sejam destinados ao pagamento dessas despesas, em exceção ao previsto no Artigo 50 do Regulamento do Fundo; 1.1.1. as despesas envolvendo a contratação de auditoria e laudos de avaliação para o Fundo, sejam pagas diretamente pelo Fundo ou pela sua investida direta ou suas investidas indiretas e, inclusive, o pagamento dessas despesas é prioritária ao pagamento de quaisquer outras despesas; 1.2. manutenção dos registros das cotas em clearing (antiga CETIP e atual B3) pelo período do prazo do Plano de Liquidação do Fundo; 1.3. o Administrador proceda com Ato do Administrador para efetivar quaisquer alterações necessárias para a



execução do Plano de Liquidação. 2. Consolidação do Regulamento do Fundo para refletir as deliberações da Assembleia.

- Na assembleia realizada no dia 18 de setembro de 2020 foi deliberado sobre a I. Aprovação da prorrogação do prazo do Plano de Liquidação apresentado pela Gestora do Fundo, para que passe a prever o prazo de duração indicado para a finalização em 21 de setembro de 2021, com a manutenção dos registros das cotas em clearing (antiga CETIP e atual B3) pelo período do prazo do Plano de Liquidação do Fundo. II. Alteração e consolidação do Regulamento em razão da deliberação acima. III. Apresentação de informações atualizadas acerca dos trabalhos de apuração de responsabilidades envolvendo os investimentos do Fundo, bem como a respeito do processo de alienação das ações de emissão da Remasa detidas pela Tree Florestal
- Em assembleia realizada no dia 03 de setembro de 2021 foi deliberado sobre: I) Aprovação da alienação das ações detidas pela Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. ("Tree Florestal") na Remasa Reflorestadora S.A. ("Remasa"), nos termos da proposta e do parecer do Gestor enviados em conjunto com a convocação. II) Caso o item I seja aprovado, aprovar a prorrogação do prazo do plano de liquidação aprovado na assembleia geral de cotistas realizada em 16 de setembro de 2019, o qual previa inicialmente o prazo para finalização em 21 de setembro de 2020 ("Plano de Liquidação"), para que passe a prever o prazo de duração indicado para a sua finalização em 15 de janeiro de 2031. III) Caso o item I seja aprovado, aprovar a prorrogação do prazo de duração do FUNDO até 15 de janeiro de 2031, com a consequente alteração do Artigo 1º do Regulamento e manutenção dos registros das cotas em clearing (antiga CETIP e atual B3) pelo período do prazo do Plano de Liquidação do Fundo. IV) Caso o item III seja aprovado, a consolidação e implementação do novo Regulamento do FUNDO, o qual irá vigorar partir da data de seu protocolo na Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
- A BNY MELLON, através de Ato do Administrador, em 07 de janeiro de 2022, divulga a redução da parcela da taxa de administração do FUNDO que cabe ao gestor para o valor fixo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

3.3 Fatos Relevantes

Em consulta a CVM nota-se 10 fatos relevantes do fundo, contendo relevância apenas 6 com as seguintes informações:

- Foi divulgado Fato Relevante em 11 de outubro de 2018, onde a Vinci GGN Gestão de Recursos Ltda. ("Vinci"), que teve sua proposta para gerir o Fundo aprovada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de julho de 2018, comunicou-nos sobre sua decisão de não assumir a gestão.
- Foi divulgado Fato Relevante em 08 de maio de 2019, onde a Administradora informa que conforme deliberação da assembleia geral de cotistas do Fundo,



realizada em 08.05.2019, foi deliberada a substituição da administração, custódia, distribuição e escrituração do Fundo para a Terra Investimentos DTVM Ltda.. Esclarecemos também que a gestão do Fundo será exercida pela QUELUZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda.

- Foi divulgado Fato Relevante em 30 de maio de 2019, onde a Administradora informa que a Terra Investimentos DTVM Ltda. (“Terra”), que teve sua proposta para prestar os serviços de administração fiduciária ao Fundo aprovada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de maio de 2019, comunicou sua decisão de não assumir a administração fiduciária.
- Foi divulgado Fato Relevante em 17 de setembro de 2019, onde a Administradora informa que a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de setembro de 2019 aprovou Plano de Liquidação do Fundo elaborado pela Gestora, QUELUZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda., para viabilizar o desinvestimento na companhia investida, o qual prevê o prazo para a finalização em 21 de setembro de 2020.
- Foi divulgado Fato Relevante em 25 de novembro de 2019, onde a Administradora informa que o Administrador concluiu a reavaliação do investimento do Fundo na Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia Investida”) para a data-base de 28 de setembro de 2018. Lembramos a antecipidade dos eventos ocorridos no exercício de 2018 com a destituição do antigo gestor e complexo processo de substituição, que fora concluído somente em 2019 e dificultou demasiadamente o processo de avaliação do Fundo. A fim de reconhecer o impacto da reavaliação na referida data-base, as cotas do Fundo foram reprocessadas a partir de 28 de setembro de 2018, o que ocasionou um impacto positivo de 11,78% (onze vírgula setenta e oito por cento) no patrimônio líquido do Fundo, equivalente a R\$ 12.498.951,23 (doze milhões quatrocentos e noventa e oito mil novecentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos). Os trabalhos de auditoria do Fundo para o exercício findo na citada data já foram iniciados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S, auditora do Fundo.
- Foi divulgado Fato Relevante em 28 de abril de 2020, onde a Administradora informa que o Administrador concluiu a reavaliação do investimento do Fundo na Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia Investida”) para a data-base de 28 de junho de 2019. A fim de reconhecer o impacto da reavaliação a valor justo na referida data-base, as cotas do Fundo foram processadas, o que ocasionou um impacto positivo de 20,65% (vinte vírgula sessenta e cinco por cento) no patrimônio líquido do Fundo, equivalente a R\$ 24.190.130,00 (vinte e quatro milhões cento e noventa mil cento e trinta reais).

3.4 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (30/06/2023) o fundo possuía 18 cotistas RPPS, sendo:



Cotistas	Valor	%
RPPS DO ESTADO DO TOCANTINS / TO (IGEPREV)	R\$ 7.685,11730	0,18%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BARUERI / SP (IPRESB)	R\$ 9.267,35445	0,32%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BELFORD ROXO / RJ (PREVIDE)	R\$ 2.246,92747	
RPPS DO MUNICÍPIO DE BETIM / MG (IPREMB)	R\$ 7.662,01027	0,52%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BLUMENAU / SC (ISSBLU)	R\$ 4.613,40347	1,01%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES / RJ (PREVICAMPOS)	R\$ 10.094,80645	1,26%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL / PR (IPMC)	R\$ 1.931,22235	0,39%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU / PR (FOZPREV)	R\$ 2.677,60260	
RPPS DO MUNICÍPIO DE IPOJUCA / PE (FUNPREI)	R\$ 2.674,19323	0,63%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ / RJ (ITAPREVI)	R\$ 1.541,45433	
RPPS DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ / SP (IPREJUN)	R\$ 6.523,71543	0,26%
RPPS DO MUNICÍPIO DE LEME / SP (LEMEPREV)	R\$ 966,44280	0,24%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 758,02625	
RPPS DO MUNICÍPIO DE NOVO GAMA / GO	R\$ 769,96032	1,73%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA / SP (PAULIPREV)	R\$ 4.265,68646	
RPPS DO MUNICÍPIO DE RECIFE / PE (RECIPREV)	R\$ 6.173,99638	0,20%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS / MT (IMPRO)	R\$ 1.534,62195	
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO / SP (FAPS)	R\$ 10.377,27768	1,20%

Fonte: Quantum (base 30/06/2023)

3.5 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
28/02/2013	KPMG	28/06/2013	Normal
20/06/2014	KPMG	20/06/2014	Ressalva
28/02/2015	KPMG	20/10/2015	Ressalva
30/09/2015	KPMG	09/12/2016	Normal
30/09/2016	KPMG	06/05/2019	Normal
30/09/2017	KPMG	06/05/2019	Normal
30/09/2018	KPMG	21/01/2021	Abstenção
30/06/2019	EY	21/01/2021	Abstenção
30/06/2020	EY	21/01/2021	Abstenção

Fonte: CVM

Desde a constituição do fundo, há o registro de dez Demonstrações Financeiras publicadas na CVM nos anos de 2013 a 2022.

Segundo opinião das auditorias, as demonstrações contábeis referentes aos exercícios de 2013 até 2022 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes exceto:

- **Exercício 28/02/2014:** “Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 3 e 4 às demonstrações contábeis, e previsto no Regulamento do Fundo, os investimentos do Fundo em ações da Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Tree” ou “Companhia”) devem ser contabilizados a valor



econômico, apurado por empresa independente especializada, exceto nos períodos de distribuição de cotas. Em 28 de fevereiro de 2014, as ações estão registradas ao custo de aquisição no valor de R\$ 154.340 mil. Em 16 de maio de 2014, de forma a refletir uma melhor estimativa do valor desse investimento, o Fundo atualizou o valor econômico da Companhia com base no laudo de avaliação elaborado em março de 2014, gerando uma valorização de R\$ 14.854 mil. Em nossa opinião essa atualização deveria ter sido refletida na posição patrimonial e financeira do Fundo em 28 de fevereiro de 2014, visto que o encerramento da distribuição de cotas ocorreu em 14 de novembro de 2013, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7. Consequentemente, o resultado referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2014, bem como o seu patrimônio líquido naquela data e o saldo de valores mobiliários de renda variável, estão subavaliados em R\$ 14.854 mil.”.

- **Exercício 28/02/2015:** “Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 4 e 15 às demonstrações contábeis, e previsto no Regulamento do Fundo, os investimentos do Fundo em ações da Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. devem ser contabilizados a valor econômico, apurado por empresa independente especializada, exceto nos períodos de distribuição de cotas, os quais ocorreram de 20 de março de 2012 a 14 de novembro de 2013 e de 2 de junho de 2014 a 23 de fevereiro de 2015. Em 28 de fevereiro de 2014, as ações estavam registradas ao custo de aquisição, em 16 de maio de 2014 foram atualizadas pelo valor econômico com base no laudo de avaliação elaborado em março de 2014 no montante de R\$ 181.194 mil, gerando uma valorização de R\$ 14.854 mil e, em 14 de agosto de 2015, subsequente à data destas demonstrações contábeis foram atualizadas pelo valor econômico com base no laudo de avaliação elaborado em julho de 2015 no montante de R\$ 175.293 mil, gerando uma desvalorização de R\$ 5.901 mil. Em nossa opinião essas atualizações deveriam ter sido refletidas nas posições do Fundo em 28 de fevereiro de 2014 e 2015, respectivamente. Consequentemente, o patrimônio líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2015 está superavaliado em R\$ 5.901 mil, o resultado referente ao exercício findo naquela data está superavaliado em R\$ 20.755 mil e o patrimônio líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2014 e “ resultado referente ao exercício findo naquela data estão subavaliados em R\$ 14.854 mil.”.
- **Exercício 30/09/201:** Em 30 de setembro de 2018, o Fundo possuía investimento em ações da companhia de capital fechado Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. (“Tree Florestal”), no montante de R\$120.796 mil, representando 101,91% do total do patrimônio líquido do Fundo, conforme descrito na demonstração da posição financeira. Até a data da emissão desse relatório as últimas demonstrações financeiras emitidas para a Tree Florestal foram referentes à data-base de 31 de dezembro de 2017 representando significativa defasagem de tempo para a data-base atual do Fundo. Além disso, não tivemos acesso às informações financeiras e contábeis mais recentes da Tree Florestal. Por consequência, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para corroborarmos as informações apresentadas no laudo econômico-financeiro da Tree Florestal, base para a marcação do valor justo do referido

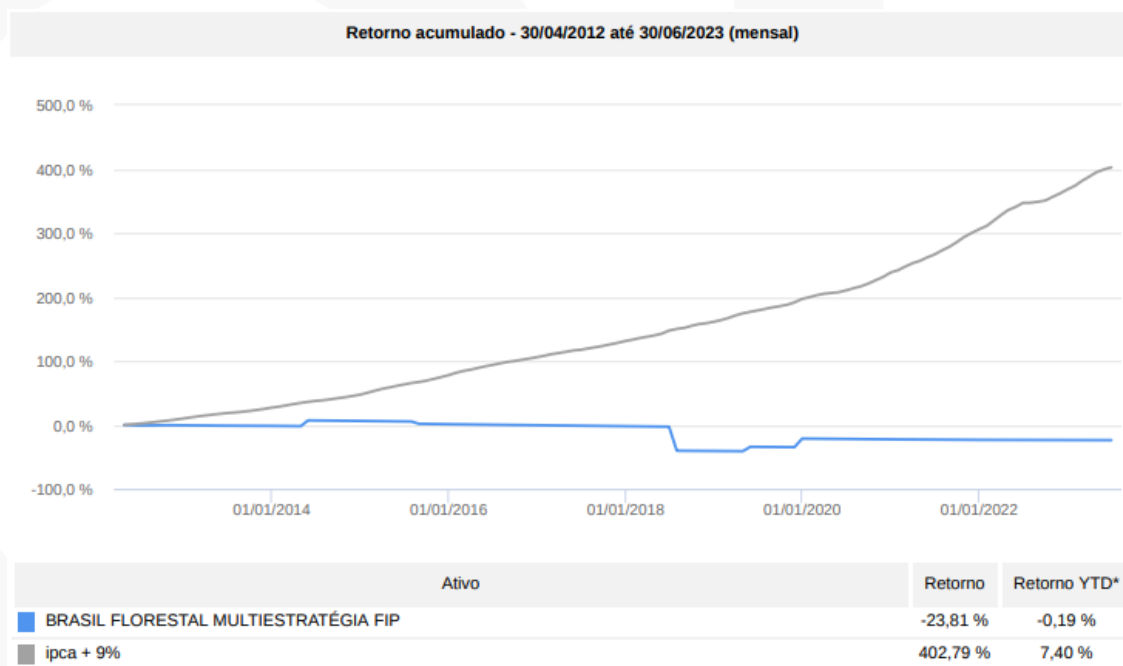


investimento. Consequentemente, não nos foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento em 30 de setembro de 2018 e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do Fundo e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do Fundo.

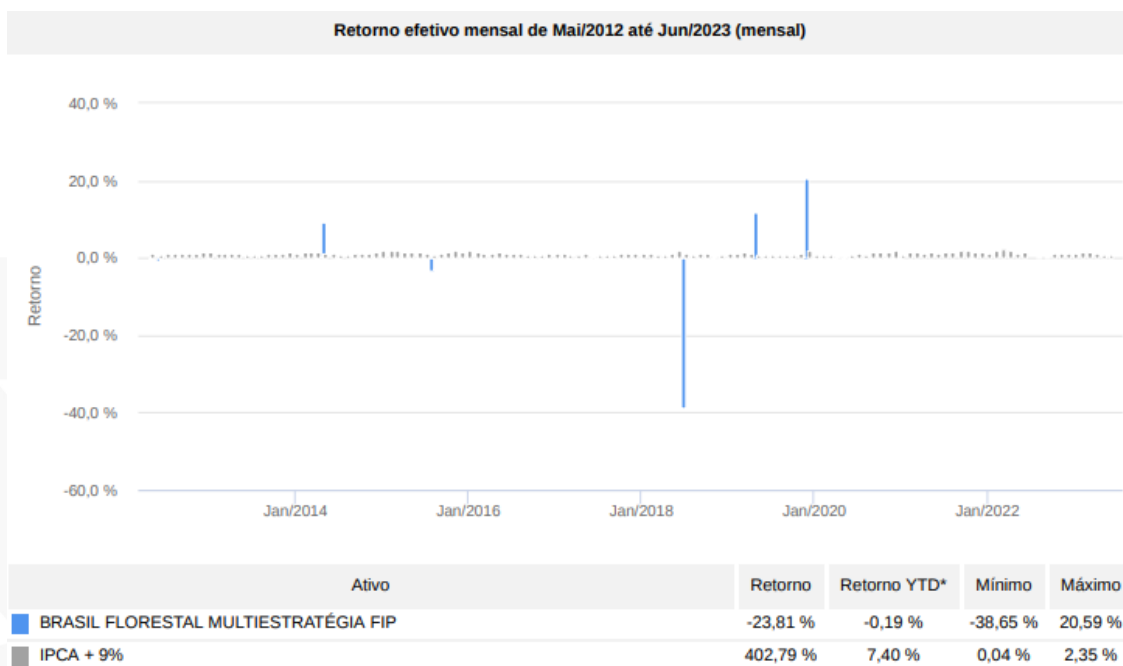
- **Exercício 30/06/2019:** Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía investimento em ações da companhia de capital fechado Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. ("Tree Florestal"), no montante de R\$144.994 mil, representando 102,60% do total do patrimônio líquido do Fundo, conforme descrito na demonstração da posição financeira. As demonstrações financeiras da Tree Florestal referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não foram emitidas até a data de emissão desse relatório, tendo sido as demonstrações financeiras mais recentes disponibilizadas para nossos exames aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, representando, portanto, significativa defasagem de tempo em relação às demonstrações financeiras do Fundo. Adicionalmente, durante nossos trabalhos, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para corroborarmos as informações apresentadas no laudo econômico-financeiro da Tree Florestal, base para a marcação do valor justo do referido investimento. Consequentemente, não nos foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento, em 30 de junho de 2019, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do Fundo e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do Fundo.
- **Exercício 30/06/2020:** Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía investimento em ações da companhia de capital fechado Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. ("Tree Florestal"), no montante de R\$144.994 mil, representando 104,26% do total do patrimônio líquido do Fundo, conforme descrito na demonstração da posição financeira. As demonstrações financeiras da Tree Florestal referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019 não foram emitidas até a data de emissão desse relatório, tendo sido as demonstrações financeiras mais recentes disponibilizadas para nossos exames aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, representando, portanto, significativa defasagem de tempo em relação às demonstrações financeiras do Fundo. Adicionalmente, durante nossos trabalhos, não nos foi disponibilizado laudo econômico-financeiro da Tree Florestal, e/ou análise de recuperação do valor do investimento. Consequentemente, não nos foi possível determinar o valor e a recuperabilidade deste investimento, em 30 de junho de 2020, e se existem passivos e/ou obrigações futuras que possam gerar desembolso de recursos por parte do Fundo e que não foram reconhecidos e os respectivos impactos no patrimônio líquido do Fundo.



4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Plataforma C&M e Quantum (base 04/2012 a 06/2023)



Fonte: Quantum (base 05/2012 a 06/2023)

5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O objetivo do FUNDO é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, observada a política de investimento definida no Capítulo



VII abaixo, por meio de investimentos na aquisição direta de ações ou títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ("Títulos e Valores Mobiliários") de emissão da Companhia Investida de forma que o FUNDO venha a participar do seu processo decisório, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

5.2 Carteira de Investimentos

Em 30/06/2023 o BRASIL PORTOS E ATIVOS LOGÍSTICOS FIP MULTIESTRATÉGIA possuía R\$ 135.737.003.50 de Patrimônio Líquido. Entretanto, a última carteira disponibilizada é referente a 30/12/2022 e está é composta pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Outras aplicações / TREE3 / CNPJ do emissor: 15.305.977/0001-94 / Denominação Social do emissor: TREE FLORESTAL EMPREENDIMENTOS E PARTICI	144.993,76	106,62%
Outros Valores a receber	186,60	0,14%
Outras Disponibilidades	0,01	0,00%
Outros Valores a pagar	-9.189,66	-6,76%

Fonte: Quantum (base 30/12/2022)

- Tree Florestal Empreendimentos e Participações S.A. ("Tree Florestal" ou "Companhia")

A Tree Florestal adquirida pelo Fundo em outubro de 2012, é uma sociedade por ações, possui sua sede social da cidade do Rio de Janeiro e tem por objeto social participar de outras sociedades como sócia, acionista ou cotista, bem como em negócios e empreendimentos do setor florestal, no Brasil e/ou exterior.

O Fundo possui 100% das participações da Tree Florestal, que possui o controle da Tree Serviços, Comercialização, Importação e Exportação de Madeiras Ltda. ("Tree Serviços") com participação de 84,75% e possui investimento Remasa Reflorestamento S.A. ("Remasa") com participação de 44,85%. A Remasa por sua vez possui investimentos diretos com 100% de participação na Chopim Empreendimentos Florestais S.A. ("Chopim"), Donnet Participações S.A. ("Donnet") e Iratim Energia Renovável SPE S.A. ("Iratim") e participação direta e indireta de 100% na Timbó Empreendimentos Florestais S.A. ("Timbó"). As empresas Remasa, Timbó e Chopim são operacionais e as empresas Donnet e Iratim, não operacionais, e sempre que forem denominadas de maneira conjunta serão tratadas como "Grupo Remasa".

Histórico de aquisições de ações da Tree Florestal

Em 11 de abril de 2012, por meio de Contrato de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 999 ações no valor de R\$1 cada. Na mesma data, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado aumento do capital social da Companhia em R\$999 correspondentes a 999.000 ações ordinárias, todas subscritas e integralizadas pelo Fundo.



Durante o período de 21 de março de 2012 a 28 de fevereiro de 2013 foram deliberados pela Companhia diversos aumentos de capital social no montante de R\$72.740 correspondentes a 72.740.001 novas ações, todas subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Durante o período de 1º de março de 2013 a 28 de fevereiro de 2014 foram deliberados pela Companhia diversos aumentos de capital social no montante total de R\$80.600 correspondentes a 80.600.000 novas ações, todas subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Durante o período de 1º de março de 2014 a 28 de fevereiro de 2015 foram deliberados pela Companhia diversos aumentos de capital social no montante total de R\$12.000 correspondentes a 10.946.487 novas ações, todas subscritas e integralizadas pelo Fundo.

No período de março a setembro de 2015, não houve movimentação no capital social da Companhia.

Durante o exercício findo em 30 de setembro de 2016 foram deliberados pela Companhia aumentos de capital social no montante total de R\$1.599 correspondentes a 1.507.005 novas ações, todas subscritas e integralizadas pelo Fundo. Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui 166.793.492 ações ordinárias da Tree Florestal, no montante de R\$144.994.

5.3 Processo De Liquidação

RESUMO	
Plano de Liquidação	Aprovado em AGC em 16/09/2019
Prazo	12 meses, podendo ser prorrogado por igual período
Plano de Desinvestimento	<p>O FIP detém ações da TREE HOLDING, que compra ações da Remasa Reflorestadora S.A. e da Tree Serviços S.A.</p> <p>O maior e mais valioso ativo na carteira do Fundo é a Remasa Reflorestadora S.A., empresa com ativo florestal e empresarial, com expertise no negócio, instalações, consolidação no mercado, terreno e madeiras. Logo, torna-se plausível a atitude do Gestor em buscar garantir a venda do mais relevante ativo sem depender da Tree Serviços S.A., que poderá ser negociada em paralelo a outro interessado, sem dificultar o melhor desinvestimento e mais rentável aos cotistas.</p> <p>O prazo previsto pelo plano de liquidação, de doze meses, também se mostra razoável, conforme cronograma de etapas apresentado. Em que pese o pagamento de despesas, tendo em vista que o Fundo se encontra sem caixa e com dificuldades de arcar com suas despesas,</p>



dependendo do adiantamento por parte do Administrador para garantir o adimplemento de suas obrigações.

Desta forma, a Empresa Investida arcando com os custos, ainda que via distribuição de dividendos, se mostra o cenário mais adequado, uma vez que os cotistas RPPS se mostram impedidos de aportar mais recursos por força de vedação regulatória, vista que o Fundo se encontra desenquadrado.



RISCO DE CRÉDITO: consiste no risco de inadimplimento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do FUNDO, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do FUNDO.

RISCO DE LIQUIDEZ: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes do FUNDO nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o GESTOR poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o FUNDO, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar o FUNDO a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de resgates aos Cotistas do FUNDO, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

RISCO DE DERIVATIVOS: consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o FUNDO, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao FUNDO

RISCO DE MERCADO: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do FUNDO, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO: O risco associado às aplicações do FUNDO é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do FUNDO em uma única companhia emissora de títulos, maior será a vulnerabilidade do FUNDO em relação ao risco de tal emissora

RISCO DE RESGATE DAS COTAS DO FUNDO EM AÇÕES DAS COMPANHIAS INVESTIDAS: Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do FUNDO em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão no Regulamento de que as Cotas poderão ser resgatadas em ações das



Companhias Investidas. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar as ações recebidas do FUNDO.

RISCOS RELACIONADOS ÀS COMPANHIAS INVESTIDAS: Os investimentos do FUNDO são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A carteira do FUNDO estará concentrada em títulos e/ou valores mobiliários de emissão da Companhia Investida. Embora o FUNDO tenha sempre participação no processo decisório da Companhia Investida, não há garantias de (i) bom desempenho da Companhia Investida, (ii) solvência da Companhia Investida e (iii) continuidade das atividades da Companhia Investida. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do FUNDO e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado do ADMINISTRADOR e do GESTOR, os pagamentos relativos aos títulos e/ou valores mobiliários de emissão da Companhia Investida, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o FUNDO e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR ALVO: O objetivo do FUNDO é realizar investimentos em Companhias Alvo que atuem no setor florestal. O setor está sujeito a diversos riscos próprios, decorrentes da necessidade de investimentos em capital, ambiente estritamente regulado, possibilidade de intervenção do Governo e do Estado no setor com alteração substancial das regras aplicáveis e sem consideração pelos investimentos realizados.

DEMAIS RISCOS: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

7 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

7.1 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 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 documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da CRÉDITO & MERCADO. As informações aqui contidas, tem por somente, 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis.

A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais.

As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM.

A contratação de empresa de Consultoria de Valores Mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021).

Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a".

Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2022

GGR PRIME I FIDC SÊNIOR 1

CNPJ: 17.013.985/0001-92

_Informações Consolidadas_2022.12.31
_Previsão para as próximas atualizações_2023.12.31



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	COTISTAS RPPSS	10
3.5	AUDITORIAS	11
3.6	RELATÓRIO DE RATING	11
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	12
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	13
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	13
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
6	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	23
7	NÍVEL DE RISCO	24
8	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	28
8.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	28
	DISCLAIMER	29



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	GGR PRIME I FIDC SÊNIOR 1	C.N.P.J.:	17.013.985/0001-92
Gestor:	GRAPHEN INVESTIMENTOS	C.N.P.J.:	07.152.171/0001-85
Administrador:	CM CAPITAL	C.N.P.J.:	02.671.743/0001-19
Custodiante:	CM CAPITAL	C.N.P.J.:	02.685.483/0001-30
Auditor:	BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES SS	C.N.P.J.:	54.276.936/0001-79

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	27/11/2012
Data de Início:	30/09/2014
Condomínio:	Aberto
Taxa de Administração:	0,11 %
Taxa de Performance:	20,00 %
Benchmark:	IPCA +7%
Patrimônio Líquido:	R\$ 137.680.920,00 (08/2022)
Aplicação Mínima:	R\$ 1.000.000,00
Conversão de Cota para Aplicação:	D+0
Carência:	29 dias
Conversão de Cota para Resgate:	D+1600
Disponibilização dos Recursos Resgatados:	D+1601
Quantidade de Cotistas:	33 (08/2022)
Público Alvo:	Investidores Qualificados

→ ENQUADRAMENTO

Classificação Anbima:	FIDC outros
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	Direito Creditório
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	FI em Participações 8º, IV, a

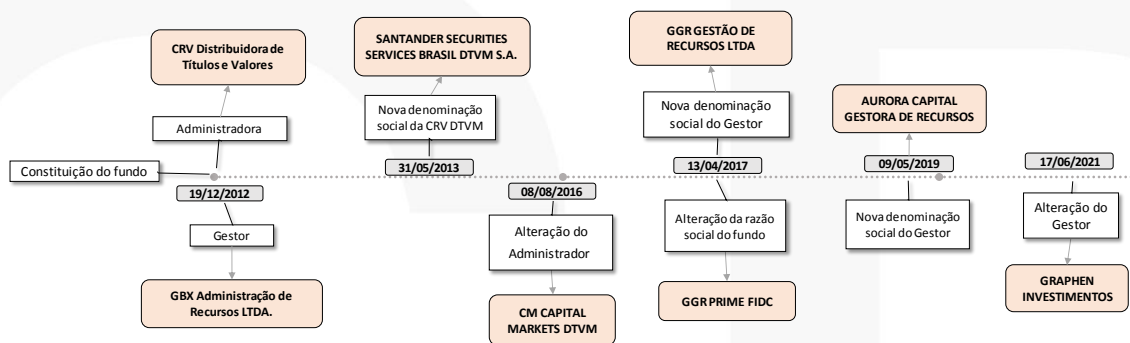
2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

O Fundo é regido pelo seu regulamento vigente em de 08 de dezembro de 2022, constituído sob a forma de condomínio aberto, reger-se pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 356 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e destina-se a investidores qualificados.

O fundo foi constituído em 19/12/2012 e tinha como prestadores de serviço: a CRV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A como administradora; a GBX Administração de Recursos LTDA como gestora de carteira e o Banco Santander Brasil S.A. como custodiante.

Atualmente, o fundo de investimento tem como prestadores de serviços: a CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como administrador, a Graphen Investimentos LTDA. como gestora do fundo e a CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA. como custodiante.



Fonte: CVM

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

O fundo iniciou suas atividades em 30/09/2014, onde possuía aproximadamente R\$ 270.000.000,00 em ativos, no fechamento do mês de junho de 2020 o patrimônio líquido do fundo apresenta R\$ 171.029.545,64.

Em 2018 o fundo de investimento apresentava continuidade na deterioração da qualidade dos ativos que compõe a carteira de investimentos, no fechamento de abril de 2018, os atrasos já haviam atingido aproximadamente R\$ 59 milhões (21% do total da carteira) e a PDD em R\$ 79 milhões (28% do total da carteira). Com a publicação do Fato Relevante publicado no dia 15 de maio de 2018, esta fez novos ajustes nas provisões de ativos integrantes da carteira de investimentos do fundo, o que retifica a tendência de acréscimo de atrasos.

No ano de 2018 chegou o fim do prazo de pagamento de algumas operações firmadas entre 2014 e 2015, como, por exemplo, GBX Londrina, GBX Tietê II, GRU Properties, DLL Macaé, Eurowan, as quais não foram pagas, revelando a ineficácia das garantias prestadas, aumentando o risco de crédito.

No dia 03 de dezembro de 2018, foi declarado através de um Fato Relevante publicado na CVM, um comunicado de fechamento do Fundo para realização de resgates, decorrente ao alto índice de inadimplimentos na carteira do Fundo.

Posteriormente, foi convocada a assembleia para deliberar as providências a serem adotadas pelos prestadores de serviço sobre as evoluções do plano de recuperação do crédito bem como as propostas para recomposição da liquidez do Fundo.

Segundo a atual Gestora Graphen, algumas decisões do Fundo, como execução tardia das garantias e reenquadramento das operações impactaram negativamente os investimentos do cotista, pois resultaram em PDD, Títulos Vencidos/Inadimplentes, concentração de investimento em Grupos econômicos, falta de garantias para executar a dívida etc. Tudo isso resultou na aprovação do Plano de Liquidação do Fundo, em 21 de dezembro de 2018.

No início de janeiro de 2019 a Gestora Aurora deu andamento ao processo de liquidação do fundo, onde foi distribuído o valor de R\$ 5.100.000,00 aos cotistas, sendo partilhado conforme o aprovado em assembleia extraordinária. No decorrer do primeiro trimestre de 2019, houve a negociação de propostas de dação em pagamento, bem como a execução de garantias nas operações inadimplentes.

Conforme o esclarecido na última Carta do Gestor, no primeiro trimestre de 2020 foi mantido todos os processos de execução o qual a gestora tem se concentrado após o fechamento do Fundo. A agenda de amortização semestral e a evolução dos processos na esfera jurídica tem sido uma das principais rotinas



da área de gestão. Com a pandemia da COVID-19 e o período de quarentena, a velocidade dos processos de execução das dívidas tem sido mais lenta, a evolução da execução de garantias e citação dos proprietários responsáveis pelas dívidas têm gerado mais resultados nas negociações com os devedores, de modo que a Gestora tem recebido novas propostas de liquidação das dívidas através da dação em pagamento. Durante o primeiro trimestre foi ofertada propostas para pagamento de dívidas de diversos credores, e no qual a gestão da Aurora no está avaliando os valores reais dos ativos.

Segundo relatório do gestor recebido em agosto de 2020, conforme a proposta da ação de execução, foi concedida a penhora dos imóveis livres tanto do devedor principal como de seus garantidores, foram averbadas as penhoras em imóveis que possuem como um dos proprietários os executados na ação judicial. Aguardando assim a intimação dos coproprietários para prosseguimento de adjudicação dos bens penhorados. Em contrapartida os executados apresentaram recurso contra a penhora sobre bem de família e demais unidades penhoradas no processo, mas ainda não há decisão definitiva sobre o tema. Em conjunto ao andamento do processo, os devedores fizeram nova proposta de dação em pagamento, atualmente em fase de negociação, aguardando o envio de laudo de avaliação atualizado dos imóveis e apresentação de bens adicionais para eventual acordo.

No dia 30 de novembro de 2020, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, aprovando a substituição da Gestora do Fundo.

Em 09 de dezembro de 2020, após a aprovação da substituição do gestor, foi realizada consulta formal para a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para entender melhor a comissão, a fim de evitar qualquer desenquadramento aos Cotistas e ao Fundo, tendo em vista a deliberação pela substituição da Gestora do Fundo por instituição que não consta na Lista de Instituições constantes na Resolução CMN, nº 4.695/2018.

Em 15 de junho de 2021, conforme o comunicado aos cotistas, a Subsecretaria dos Regimes Próprios de Previdência Social (SPREV), emitiu o PARECER SEI N° 8744/2021/ME, tratando da substituição da gestora do GGR PRIME I FIDC, da AURORA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA, pela GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA., vale ressaltar que tudo foi realizado na conformidade com o entendimento conjunto da SPREV e da CVM, a transferência da gestão ocorreu no dia 17 de junho de 2021.

A Aurora ainda na sua gestão, através de um comunicado, informou que foi expedida a Carta de Adjudicação dos 54 imóveis, objetos do acordo celebrado entre o fundo GGR Prime I e a empresa Terrenista RFP, da ação que o fundo move em face de RBDU Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S/A, Teixeira & Holzmann Ltda, Marcos Fabian Holzmann e Ivana Zelinda Teixeira. Os 54 imóveis estão sendo registrados em nome do fundo GGR Prime I, representando o valor de R\$ 14.206.572,61 em imóveis.

No estudo realizado pela Gestora Graphen, foram encontrados indícios de que tenha havido irregularidades na constituição de alguns ativos ou, no mínimo, algum conflito dos prestadores de serviços com o Fundo. Do ponto de vista regulatório, estes fatos deveriam ter sido constatados e mitigados pelo Custodiante do Fundo na época da realização das operações de crédito do Fundo, por expressa previsão do artigo 38, inciso I da Instrução CVM nº 356/01.

3.2 Fatos Relevantes

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 4 fatos relevantes e comunicados ao mercado publicados desde sua constituição, contendo relevância 3 com as seguintes deliberações:

- **09 de agosto de 2017**



- Em 08 de maio de 2015 o Fundo realizou a aquisição de 15 (quinze) debêntures emitidas pela MAXCASA XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("MAXCASA")

- Por força do trabalho de cobrança realizado pelo Gestor, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 28 de julho de 2017, foi aprovada a liquidação antecipada das debêntures, com a Dação em Pagamento de todos os imóveis dados em garantia na Escritura, acrescidos de 2 unidades imobiliárias adicionais, para maior segurança da quitação;

- Atualmente a carteira do Fundo apresenta provisões no valor global de 2,9% (dois virgula nove por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, distribuídos entre 03 (três) ativos, sendo um deles MAXCASA. As provisões aplicadas aos ativos do Fundo são atualizadas mensalmente, nos termos do Comitê de Precificação, Provisão e Liquidez do Administrador;

- **25 de setembro de 2017**

Racional utilizado para precificação dos imóveis lançados na carteira do Fundo:

1	Valor de venda forçada global dos imóveis disponível no laudo	R\$ 28.010.219,21
2	Comissões de corretagem e demais despesas de venda estimadas	-R\$ 1.680.613,15
3	Quota Maxcasa (estimada com base no valor de venda forçada do laudo)	-R\$ 3.949.440,91
4	Outras despesas operacionais (estimadas)	-R\$ 280.102,19
5	Valor justo dos imóveis para lançamento na carteira	R\$ 22.100.062,96

- **02 de outubro de 2017**

Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating (Agência Classificadora de Risco, contratada pelo Fundo para realizar a atribuição de rating às cotas emitidas), rebaixou, de "brA(sf)" para "brA-(sf)", o rating das Cotas do Fundo.

- **13 de dezembro de 2017**

Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating (Agência Classificadora de Risco, contratada pelo Fundo para realizar a atribuição de rating às cotas emitidas), rebaixou, de "brA-(sf)" para "brBB+(sf)", o rating das Cotas do Fundo, referente ao terceiro trimestre de 2017.

- **28 de dezembro de 2017**

- Em 08 de maio de 2015 o Fundo realizou a aquisição de 15 (quinze) debêntures emitidas pela MAXCASA XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA MAXCASA XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Escritura").

- Nos termos do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma", bem como do "Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma", que posteriormente foram confirmados na Escritura Pública de Compra e Venda, os valores da alienação do imóvel são os que seguem:

Valor Integral do Contrato.	R\$ 398.500,00 (trezentos e noventa e oito mil e quinhentos reais).
Valor pago a título de Intermediação Imobiliária.	R\$ 31.880,00 (trinta e um mil, oitocentos e oitenta reais).
Desconto concedido pelo Fundo ao adquirente, por conta de débitos referentes à IPTU e Condomínio que recaem sobre a unidade.	R\$ 23.342,60 (vinte e três mil, trezentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos).
Valor final devido ao Fundo.	R\$ 343.277,40 (trezentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta e sete mil e quarenta centavos).



- 09 de fevereiro de 2018

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% Provisão
GBX Londrina	66,00%
Properties GRU	68,00%
Eurowan	35,00%
Paysage Marialva	5,00%
DLL Macaé	20,00%

- 21 de março de 2018

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% Provisão
GBX Londrina	50%
Properties GRU	50%
Eurowan	54%
Paysage Marialva	10%
DLL Macaé	40%
GBX Tietê	5%

- 27 de abril de 2018

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% Provisão
GBX Londrina	75%
Properties GRU	75%
Eurowan	54%
Paysage Marialva	50%
DLL Macaé	69%
GBX Tietê	34%

- 15 de maio de 2018

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% Provisão
GBX Londrina	75%
Properties GRU	75%
Eurowan	59%
Paysage Marialva	50%
DLL Macaé	69%
GBX Tietê	51%

- 05 de junho de 2018

- Por força do trabalho de cobrança realizado pelo Gestor, respeitando as medidas de reestruturação dos créditos aprovadas pelos cotistas do Fundo em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 16 de abril de 2018, por meio de Assembleia de Debenturistas realizada em 18 de maio de 2018, foi aprovada a liquidação antecipada das debêntures, através da Dação em Pagamento de 251 (duzentas e cinquenta e uma) unidades imobiliárias do empreendimento denominado “Loteamento Residencial das Nações”, localizado na cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro de propriedade da DLL – MACAÉ.

- Atualmente, a carteira do Fundo apresenta provisões no valor global de 39% (trinta e nove por cento) do patrimônio líquido do Fundo, distribuídos entre 06 (seis) ativos, sendo um deles as debêntures DLL - MACAÉ. As provisões aplicadas aos ativos do Fundo são atualizadas mensalmente, nos termos do Comitê de Precificação, Provisão e Liquidez do Administrador.



- 15 de junho de 2018

- O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating (Agência Classificadora de Risco, contratada pelo Fundo para realizar a atribuição de rating às cotas emitidas), rebaixou, de “brBB-(sf)” para “brB- (sf)”, o rating das Cotas do Fundo, referente ao primeiro trimestre de 2018.

- 04 de julho de 2018

- Em decorrência da alta probabilidade de ocorrência de inadimplemento das parcelas vincendas, foi aprovada a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, tendo em vista a ocorrência dos seguintes eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura: A) nos termos do item (ii) da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão (“Obrigações Não Pecuniárias”), a Paysage incorreu em evento que permitiu a declaração do vencimento antecipado da debênture, ao descumprir obrigação prevista no item 2.8.1.2 da Escritura, deixando de apresentar ao Agente Fiduciário relatórios de medição das obras efetivamente realizadas no Empreendimento (“Relatório Mensal de Medição de Obras”) e os orçamentos intermediários de obras (“Orçamentos Intermediários Bimestrais”), nos termos da notificação extrajudicial enviada em 13 de abril de 2018; B) nos termos do item (ii) da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão (“Obrigações Não Pecuniárias”), a Paysage incorreu em evento que permitiu a declaração do vencimento antecipado da debênture, ao descumprir obrigação prevista no item (i) alínea (a) da cláusula 6.1, não fornecendo ao agente fiduciário cópia das demonstrações financeiras completas, nos termos da notificação extrajudicial enviada em 10 de abril de 2018.

- 31 de julho de 2018

O valor utilizado pelo Administrador para precificação dos imóveis será de R\$ 13.812.967,07 (treze milhões, oitocentos e doze mil, novecentos e sessenta e sete reais e sete centavos), que corresponde à soma do valor de venda forçada de todas as unidades. Ainda, considerando que foram substituídas as “debêntures DLL”, anteriormente marcadas pelo seu valor atualizado, com provisão de 69%, representando na carteira de 27 de julho de 2018 o valor de R\$ 5.784.464,75. A cota do Fundo sofreu impacto positivo em 30 de julho de 2018.

- 30 de agosto de 2018

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% Provisão
Eurowan	63%
Paysage Marialva	70%
GBX Londrina	100%
Properties GRU	100%
RBDU	29%
BRLand	19%
GBX Tietê	40%

- 01 de outubro de 2018

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% Provisão
RBDU	38%
GBX TIETÊ	50%
BR LAND	25%
NOVA COLORADO	0,5%
CAMPOS LINDOS	0,5%

- 24 de outubro de 2018



Aprovada a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, tendo em vista a ocorrência dos seguintes eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura: A) não pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures, devidas originalmente em 24/06/2018, 24/07/2018 e 24/08/2018, nos termos das cláusulas 2.3.4 e 2.3.6 da Escritura; e B) das obrigações não pecuniárias: (i) não envio do relatório de recebíveis para fins de apuração do atendimento do Limite Mínimo de Cobertura no mês de agosto/2018; (ii) descumprimento do prazo para recomposição da Proporção Mínima de Garantia, nos termos da AGD realizada em 09/10/2017, conforme apurado pelo Agente Fiduciário em 16/02/2018; (iii) não envio do relatório de rating atualizado da Emissão; e (iv) não envio da declaração do Diretor da Emissora atestando o cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão, referente ao exercício findo em 31/12/2018.

- **26 de outubro de 2018**

GGR PRIME I FIDC	
Ativos Provisionados	% de Provisão
RBDU	25%
EUROWAN	25%
BR LAND	19%
PAYSAGE MARIALVA	50%

- **03 de dezembro de 2018**

Ocorre que, ante o conjunto de pedidos de resgate já solicitados pelos cotistas, a Administradora verificou que, no momento, a liquidez disponível no caixa do Fundo se mostra insuficiente para honrar a totalidade daqueles resgates. Diante disso, após solicitação da HORUS GGR Gestão de Recursos Ltda., gestora do Fundo, a Administradora, visando manter a equidade do condomínio, declarou, nesta data, o fechamento do Fundo para a realização de resgates, nos termos do artigo 39, da ICVM 555.

- **24 de abril de 2019**

A Gestora informou que o processo de reestruturação teve como finalidade atender as disposições regulamentares e oferecer uma melhor prestação de serviço e que não acarretou alterações no controle societário da Gestora e na equipe de gestão.

- **24 de novembro de 2019**

A Administradora teve conhecimento por informações públicas que alguns dos sócios da Gestora do Fundo, no caso a AURORA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., estão envolvidos em investigação que corre em segredo de justiça. Em decorrência desta investigação, foram expedidos mandados de prisão, em sede de medidas cautelares temporárias. Com base nas informações disponíveis até o momento (uma vez que o processo corre em segredo de justiça), bem como nas diligências até o momento empreendidas, não identificamos nenhuma relação entre a investigação, a Gestora e eventualmente os fundos por ela geridos. Não obstante, a Administradora permanecerá realizando as diligências necessárias e novas diligências, e caso necessário, novos fatos poderão ser divulgados.

3.3 Assembleias

Em consulta a CVM nota-se que ocorreram 3 (três) Assembleias Geral de Cotistas com as seguintes pautas: aprovação de demonstrativos financeiros, alterações no regulamento, alteração dos prestadores de serviços e convocação para assembleia, contendo relevância 1 (uma) delas, a de 23 de julho de 2020, com as seguintes deliberações:



- **11 de agosto de 2014**

Itens do regulamento alterados: (i) a forma de condomínio do Fundo de "fechado" para "aberto"; (ii) alterar a denominação social do Administrador para SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., bem como alterar a data de resgate do primeiro investidor do Fundo.

- **15 de novembro de 2014**

Itens do regulamento alterados: Transf. a partir de 14/11/14 p/SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM AS da custódia ativos financeiros; tesouraria, control. e processamento at. financeiros e do passivo; escrituração de cotas; distribuição de cotas p/BANCO SANTANDER (BRASIL) AS.

- **19 de agosto de 2016**

Alteração de administrador para CM CAPITAL MARKETS.

- **13 de março de 2017**

Alteração da razão social do fundo para GGR PRIME FIDC.

- **21 de dezembro de 2018**

Aprovação do Plano de Liquidação do Fundo.

- **09 de maio de 2019**

Nova denominação do Gestor para Aurora Capital.

- **17 de junho de 2021**

Alteração do Gestor para Graphen Investimentos.

- **08 de dezembro de 2022**

Aprovação do Plano de Continuidade de Liquidação.

3.4 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (31/08/2022) o fundo possuía 28 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA / SP (FUNPREMAN)	R\$ 596,14771	0,70%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ASSIS / SP (ASSISPREV)	R\$ 2.562,82520	0,94%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BARUERI / SP (IPRESB)	R\$ 20.749,74463	0,81%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BELO JARDIM / PE (BELOPREV)	R\$ 853,03041	1,44%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BETIM / MG (IPREMB)	R\$ 11.319,91548	0,86%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BRODOWSKI / SP (IPMBRODOWSKI)	R\$ 1.084,41770	1,43%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAFELÂNDIA / PR	R\$ 1.704,92278	2,11%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO / PR	R\$ 1.549,91673	0,80%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA / SP	R\$ 3.969,00881	4,10%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CERQUEIRA CÉSAR / SP	R\$ 1.362,56659	2,30%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO / SP	R\$ 8.046,57275	4,87%
RPPS DO MUNICÍPIO DE GUANHÃES / MG (GUANHAESPREV)	R\$ 3.044,29973	7,03%
RPPS DO MUNICÍPIO DE IBAITI / PR (IBAITIPREVI)	R\$ 475,98228	2,82%
RPPS DO MUNICÍPIO DE IÇARA / SC (IÇAARAPREV)	R\$ 1.739,84145	1,71%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM / SP (ITANHAEMPREV)	R\$ 3.102,69730	2,16%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ITAÚNA / MG (IMP)	R\$ 4.016,53976	1,86%



RPPS DO MUNICÍPIO DE JOÃO RAMALHO / SP (PREVJR)	R\$ 823,23825	3,57%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARIALVA / PR (IPAM)	R\$ 647,40932	1,49%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 2.683,37481	0,42%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MUNHOZ DE MELO / PR	R\$ 631,35646	4,04%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ / PR (PARANAGUAPREV)	R\$ 10.308,07139	1,84%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA / SP (PAULIPREV)	R\$ 9.935,27537	0,72%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PINHAIS / PR (PINHAIS PREVIDENCIA)	R\$ 6.609,05954	1,88%
RPPS DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE / MG	R\$ 5.434,34805	1,18%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE VENCESLAU / SP (IPREVEN)	R\$ 1.005,33064	34,16%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RIO NEGRINHO / SC (IPRERIO)	R\$ 3.127,72434	2,03%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE / SP	R\$ 662,80893	0,97%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI / MG (IMPASOJOAODELREI)	R\$ 3.226,89039	13,33%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SUZANO / SP (IPMS)	R\$ 5.393,10462	0,95%
RPPS DO MUNICÍPIO DE TRÊS PONTAS / MG	R\$ 575,43673	0,75%
RPPS DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA / MG (IPREMU)	R\$ 17.780,29549	2,41%
RPPS DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA DA PALMA / MG	R\$ 2.729,04479	4,74%
RPPS DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM / SP (VOTOPREV)	R\$ 1.021,41203	3,68%

Fonte: Quantum

3.5 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
31/12/2014	KPMG	11/09/2015	Normal
31/12/2015	KPMG	30/03/2016	Normal
31/12/2016	BDO RCS	28/03/2017	Normal
31/12/2017	BDO RCS	02/04/2018	Normal
31/12/2018	BDO RCS	07/05/2019	Normal
31/12/2019	UHY	05/05/2020	Normal

Fonte: CVM

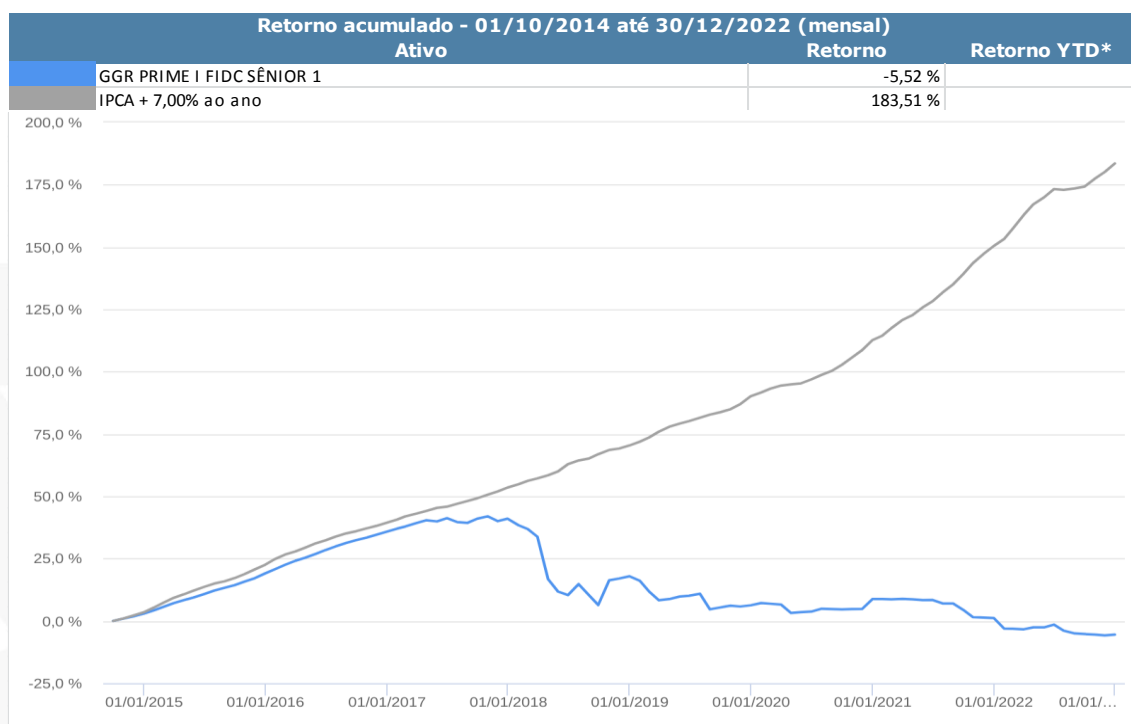
Desde a constituição do fundo, há o registro de 6 (seis) Demonstrações Financeiras publicadas na CVM durante os períodos de 2014 a 2019, com exceção do ano de 2017, 2018 e 2020. Segundo opinião das auditorias, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes.

3.6 Relatório de Rating

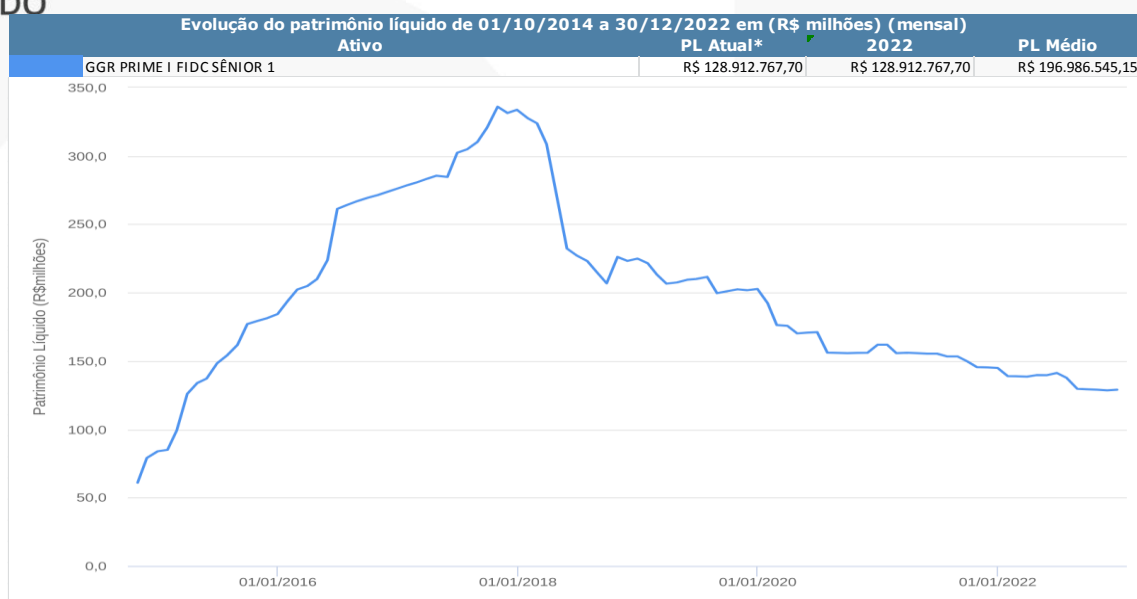
Desde a constituição do fundo, há o registro de 17 Relatórios de Rating publicadas na CVM durante os períodos de 2014 a 2021..

Exercício	Auditor Independente	Validade	Rating em Escala Nacional (Cotas sêniores)
02/07/2014	Austin Rating	29/11/2014	brA(sf)(p)
05/03/2015	Austin Rating	30/06/2015	brA(sf)(p)
27/08/2015	Austin Rating	30/06/2016	brA(sf)
16/08/2016	Austin Rating	30/06/2017	brA(sf)
03/03/2017	Austin Rating	30/06/2017	brA(sf)
13/09/2017	Austin Rating	30/11/2017	brA-(sf)
08/12/2017	Austin Rating	30/06/2018	brBB+(sf)
29/05/2018	Austin Rating	30/06/2018	brB-(sf)
14/08/2018	Austin Rating	30/06/2019	brB-(sf)
23/11/2018	Austin Rating	30/06/2019	brB-(sf)
15/05/2019	Austin Rating	30/06/2019	brB-(sf)
14/08/2019	Austin Rating	30/06/2020	brB-(sf)
11/11/2019	Austin Rating	30/06/2020	brB-(sf)
11/02/2020	Austin Rating	30/06/2020	brB-(sf)
14/08/2020	Austin Rating	30/06/2021	brB-(sf)
03/11/2020	Austin Rating	30/06/2021	brB-(sf)
13/08/2021	Austin Rating	30/06/2022	brB-(sf)

4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Quantum



5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, no longo prazo, por meio da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de Direitos de Crédito Elegíveis, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente e neste Regulamento.

5.2 Carteira de Investimentos

Em 30/11/2022 o GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS possuía R\$ 128.482.900,00 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Direitos Creditórios - Crédito Imobiliário	77.803,35	60,56%
Debêntures	74.282,50	57,82%
Outros Valores Mobiliários	6.490,29	5,05%
Cotas de Fundos de Investimento da ICVM 555	4.234,73	3,30%
Valores a pagar - Curto Prazo (em até 12 meses)	3.184,75	2,48%
Títulos Públicos Federais	1.220,79	0,95%
Disponibilidades	663,24	0,52%
Outros Ativos - Curto Prazo (em até 12 meses)	116,25	0,09%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$ 128.482,90	

Fonte: Quantum

O GGR PRIME I FIDC (anteriormente denominado GBX PRIME I FIDC), registrado em 19 de dezembro de 2012, iniciou seus investimentos em direitos creditórios em 01 de setembro de 2014 sob a forma de



condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento, pela resolução CMN nº 2.907 e pela Instrução CVM nº 356.

Criado com o objetivo de realizar investimentos em Operações de Crédito com Lastro Imobiliário.

- **MARLUC**

Devedor: LEMONDE com Garantidora Construtora Marluc Ltda

Instrumento: CCI

Valor: R\$ 35 milhões em uma única CCI de nº 190, série 2017

Prazo: 48 meses

Data de Emissão: 01.set.17

Vencimento: 01.set.21

Carência: 47 meses com pagamento do tipo bullet para juros e amortização

Remuneração: IPCA + 10,0% a.a.

Garantias:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis originados dos Contratos de negociação das unidades do Centro Empresarial Le Monde, em Maringá-PR, mantida uma Razão de Garantia Mínima Inicial de 150% do saldo devedor
- promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos das unidades em estoque e/ou provenientes de retomada por inadimplência ou distrato, para revenda;
- alienação fiduciária das cotas da LEMONDE, de propriedade da MARLUC
- alienação fiduciária de 448 frações ideais que constituem o imóvel objeto da incorporação, registrado sob a matrícula 71.042 no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maringá-PR, que foi avaliado pela ENGEBANC, em jun.17, considerando o empreendimento acabado, em R\$ 110,3 milhões a valor de mercado (VM) e em R\$ 82,5 milhões de acordo com o critério de liquidação forçada (VL)
- fiança ou aval da MARLUC e de seus sócios

Status: Quando a gestão foi assumida pela Graphen, a operação já se encontrava desenquadrada por diversos fatores não pecuniários, porém, com o desenrolar das análises, detectamos uma provável fraude por parte do devedor, uma vez que detectamos o cancelamento dos gravames nos imóveis sem que a operação tivesse sido quitada. Como a CCI tinha pagamento tipo BULLET, com vencimento em 01/09/2021, agora a operação se encontra em atraso.

Demandas judiciais:

a. Ação Ordinária: Decisão que retirou a principal garantia da operação do nome do Fundo. A medida recomendada foi a apresentação de um recurso, bem como, a apresentação de uma contestação à ação dos devedores, para combater todas as alegações inverídicas apresentadas, bem como, para alertar o Juízo de que o foro de Barreiras é totalmente incompetente para o julgamento da causa, visto a existência de cláusula de eleição de foro nos contratos da operação. Referida contestação foi apresentada pelos advogados contratados em agosto de 2021.

b. Agravo de Instrumento: Contra a decisão liminar que cancelou as alienações fiduciárias e exigibilidade da dívida. Há claros elementos nas manifestações do Registro de Imóveis de que a recuperação das garantias terá sucesso integral, ou seja, o Fundo poderá em alguns dias recuperar suas garantias.

- **BR LAND**

Emissora: BRLand 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Instrumento: Debêntures

Valor da Emissão: O valor da emissão foi de R\$ 16.500.000,00

Prazo da Emissão: 36 meses

Data da Emissão: 21 de dezembro de 2016

Vencimento: 21 de dezembro de 2019

Remuneração: 12% ao ano + IPCA



Pagamentos: O pagamento de juros terá carência de 06 meses e pagos no dia 21 de cada mês, iniciando em 21/junho/2017, e o pagamento do principal terá carência de 18 meses, sendo pago mensalmente em 18 parcelas iguais até o 36º mês, em 21/dezembro/2019.

Destinação dos Recursos: Compra do Imóvel localizado em Araraquara-SP, matrícula nº 109.645, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Garantias:

- i. Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara-SP, Itapetininga e Leme-SP
- ii. Alienação Fiduciária das Ações da SPE
- iii. Fundo de Reserva
- iv. Fiança dos sócios

Status: Operação encontra-se inadimplente e desenquadrada quanto as garantias. Atualmente, segue com a estratégia jurídica para execução da dívida, mirando obtenção dos imóveis que garantiam a operação, além de bens dos devedores.

Demandas judiciais.

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: As parcelas da operação venceram a partir de 21 de dezembro de 2019, sendo que o devedor não realizou nenhum pagamento, diante disso o Fundo ajuizou em 13 de fevereiro de 2020 uma Ação de Execução de Título Extrajudicial para cobrar dos devedores o valor então atualizado de R\$ 26.636.217,26. São executados nesta demanda a BRLAND, as três SPE garantidoras, Union Ville, Terra Hungria, Rahe, além das pessoas físicas, Marcelo Passaglia Parachini e Reginaldo Gonçalves Martins Júnior. Em outubro de 2020, pleiteamos ao Juízo a penhora de bens via SISBAJUD (valores e direitos) e RENAJUD (veículos), deferido pelo Juízo no mês de novembro de 2020. O bloqueio de valores foi procedente, R\$ 976.580,18. O bloqueio de automóveis também foi procedente, atingindo quatro (4) veículos: Porsche Cayenne Turbo, Porsche Panamera Turbo e motocicleta Honda CBX 1050. No mês de setembro de 2021 os advogados do Fundo solicitaram o levantamento dos valores penhorados, bem como, a avaliação dos veículos. Vale destacar que o valor de, aproximadamente, R\$ 900 mil, acima destacado, foi levantado pelo fundo este mês.

• **QUARTIER**

Devedora: QUARTIER

Instrumento: CCI

Valor: R\$ 11 milhões

Prazo: 48 meses

Carência: Sem carência, com os pagamentos de juros e amortização ocorrendo de acordo com o recebimento mensal dos direitos creditórios

Remuneração: IPCA + 10% ao ano

Data de Emissão: 25.out.17

Data de Vencimento: 25.out.21 (CCI nº 287) e 25.out.22 (CCI nº 288)

Garantias:

- i. Alienação Fiduciária das unidades correspondentes a 100% das frações ideais que constituem a totalidade dos imóveis objeto das incorporações, de R\$ 28 milhões pelo Valor de Mercado (VM) e de R\$ 21 milhões pelo Valor de Liquidação Forçada (VL) para ITABORAÍ, e de R\$ 23 milhões (VM) e R\$ 17 milhões (VL) para MARICÁ, totalizando R\$ 51 milhões (VM) e R\$ 38 milhões (VL).
- ii. Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis originados dos Contratos de Compra e Venda das unidades já vendidas e a vender dos empreendimentos ITABORAÍ e MARICÁ. O Valor Presente (VPL) do fluxo de recebíveis dos 222 contratos elegíveis, ou seja, apenas aqueles adimplentes, é superior a R\$ 14 milhões, enquanto o VPL dos direitos creditórios a vencer no prazo da operação é de, aproximadamente, R\$ 10 milhões. Observa-se que as vendas dos lotes têm prazo de financiamento de até 120 meses, enquanto a operação em análise de apenas 60 meses, o que explica a redução em quase 29% do fluxo útil em relação ao fluxo total.
- iii. Fiança dos sócios da Quartier.

Status: A operação encontra-se desenquadrada e inadimplente. Atualmente o Fundo persegue, através da justiça, arrestar os imóveis que deveriam ser garantia da operação. Mais uma vez a Graphen, em suas diligências, descobriu um impropério ao fundo nesta operação. A garantia não foi registrada



adequadamente e foi necessária uma ação urgente para tentar reverter o ato fraudulento e de má-fé na tentativa de minimizar as perdas.

Demandas judiciais.

a. Ação Anulatória de Título c/c Revisional de Contrato e Perdas e Danos: A Quartier propôs em fevereiro de 2020 uma demanda com a finalidade de ver anulado o título representativo da operação. Os advogados do Fundo apresentaram a defesa apontando as diversas contradições explícitas no pedido da Quartier, demonstrando ao Juízo a realidade do contrato entre as partes, assim como, toda a estrutura da operação, requerendo o desprovisionamento dos pedidos propostos. No curso regular do processo o Juízo já indeferiu alguns dos pedidos da Quartier, como a liminar para impedir a inscrição da empresa nos cadastros restritivos ao crédito, determinou a produção e prova pericial contábil, oportunidade em que um perito, nomeado pelo Juízo analisará os documentos da operação para efetuar um cálculo sobre o valor efetivamente tomado e o valor devido. A produção desta prova pericial está em curso, não havendo ainda um laudo pericial finalizado.

b. Ação de Execução de Título Extrajudicial: O Fundo propôs de julho de 2020 uma ação de execução de título extrajudicial, visando ser satisfeita a dívida devida pela Quartier e seus garantidores. Nesta demanda os advogados do Fundo demonstraram os descumprimentos contratuais dos devedores e apontaram que o saldo devedor era de R\$ 14.228.961,29. Segundo a Graphen, foram identificados equívocos da gestão anterior e evidente má-fé dos devedores. Resta trabalhar numa estratégia para demonstrar ao Juízo a artimanha lançada pelos devedores, na intenção de obter a reversão deste quadro.

c. Produção Antecipada de Provas: Após ter identificado o desvio completo das garantias imobiliárias da operação, promoveu algumas reuniões de emergência com os advogados do Fundo para identificar uma medida possível para tentar buscar a reversão do quadro, recuperando algo. A operação devida pela Quartier deveria ter sido garantida através de alienação fiduciária de imóveis, onde seriam desenvolvidos loteamentos. Contudo, o instrumento de alienação fiduciária não foi registrado na matrícula dos imóveis, o que lhe retira a eficácia prática, isso já havia sido identificado quando da propositura da ação de execução de título extrajudicial. Tanto é que foi pleiteado e concedido pelo Juízo o arresto dos imóveis, porém, o arresto também não foi levado à averbação na matrícula dos imóveis. Foram utilizados pelos devedores em flagrante má-fé como garantia de outra operação de crédito, a qual tem como credor BSI Capital Securitizadora S.A. A conclusão foi de que seria necessário levantar maiores informações sobre a dívida garantida pelos imóveis, bem como, alertar ao credor da existência de uma fraude cometida pelo devedor em comum, a Quartier. Desta forma, buscou-se identificar a medida que ofereceria o menor risco de sucumbência e traria o efeito desejado, a conclusão foi pela propositura de uma Ação de Produção Antecipada de Provas.

- **GRUPO GBX (OSASCO, LONDRINA e GUARULHOS)**

O Grupo Econômico GBX é formado por uma série de empresas que possuem ou possuíram como sócios ao menos duas pessoas em comum.

As três empresas emissoras de dívidas adquiridas pelo Fundo possuem como característica comum o surgimento como sociedades Limitadas e a transformação para Sociedades Anônimas, o que por um lado é necessário para a emissão de debêntures, por outro contribui para dificultar a identificação do quadro societário atual.

Porém, é fato que as ações das empresas são ou foram das pessoas acima apontadas, o que por si só já seria prova da existência de um Grupo Econômico, mas somado a isso ainda há elementos como identidade dos nomes (as empresas levam ou levaram em sua razão social o termo “GBX”) e identidade de endereço (todas elas estão ou foram sediadas na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Corporate, 4º andar, conjunto 401, parte, Itaim Bibi, CEP: 04534-002).



Sobre as empresas tomadoras, é importante esclarecer que elas não firmaram dívidas apenas com o Fundo GGR Prime I FIDC.

- **GBX TIETÊ II**

Nessa operação o FUNDO adquiriu duas séries em três períodos diferentes, conforme linha do tempo abaixo:

GBX Tietê II – 3ª EMISSÃO DE 1ª SÉRIE:

Instrumento: Debêntures
Valor: R\$ 3.009.000,00
Taxa: IPCA + 9% ao ano
Emissão: 10/09/2014
Vencimento: 10/09/2017

GBX Tietê II – 3ª EMISSÃO DE 2ª SÉRIE:

Instrumento: Debêntures
Valor: R\$ 12.040.000,00
Taxa: IPCA + 9% ao ano
Emissão: 10/09/2014
Vencimento: 10/09/2017

GBX Tietê II – 3ª EMISSÃO DE 2ª SÉRIE:

Instrumento: Debêntures
Valor: R\$ 30.178.000,00
Taxa: IPCA + 9,50% ao ano
Emissão: 31/10/2016
Vencimento: 15/08/2018

As debêntures tinham como objetivo aporte na Operação Urbana Consorciada - OUC Tietê II, em Osasco/SP, que foi instituída pela lei complementar de nº 203 de 22 de dezembro de 2010 e sua alteração com a lei nº 250 de 12 de julho de 2012.

A OUC Tietê II tem como objetivo implementar requalificações urbanísticas, melhorias sociais, alocação de usuários permanentes e investidores no trecho que compreende o Complexo Viário Maria Campos, Av. Fuad Auada e o Complexo Viário Presidente Tancredo Neves, em Osasco/SP.

Garantias da Operação: Frações ideais de terrenos/imóveis da GBX Tietê II, que necessariamente deveriam representar, durante todo o período de vigência das debêntures, 300% do valor atualizado da emissão, com base no valor de venda forçada dos referidos imóveis.

Status: O último crédito adquirido pelo fundo, venceu em 15/08/2018 e não ocorreram os pagamentos previstos. Atualmente, a Graphen vem acompanhando e desenhando estratégias com foco em alcançar imóveis e outras garantias.

Demandas judiciais.

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: Em razão do inadimplemento financeiro da operação contratada pela Properties GRU, outra devedora do GRUPO GBX, foi declarado o vencimento antecipado das debêntures da GBX Tietê II e proposta a ação de Execução de Título Extrajudicial em 19 de dezembro de 2018 visando a recuperação do crédito. Proposta a ação em face da GBX Tietê II para cobrar a dívida atualizada até então no valor de R\$ 73.026.641,64, os devedores procuraram o Fundo com a intenção de propor um acordo para finalizar a demanda. Iniciou-se pela penhora do imóvel de onde seriam desmembradas as matrículas das unidades dadas em garantia ao Fundo, em Osasco/SP. O Juízo autorizou e determinou a realização da penhora. Ainda, depois de buscas feitas pela Graphen, constataram a existência de outras matrículas do devedor com pequenas indisponibilidades, onde o fundo poderia se valer do resíduo destes valores indisponíveis.



• **PROPERTIES GRU - GBX Guarulhos**

Emissor: Properties GRU Empreendimentos Imobiliários S/A;

Instrumento: Debêntures

Valor da Emissão: R\$ 16.000.000,00

Prazo da Emissão: 36 meses

Data da Emissão: 11 de maio de 2015

Vencimento: 11 de maio de 2018

Remuneração: IPCA + 10% ao ano

Prazo: 36 meses

Pagamento: Carência de 18 meses de pagamento de juros e 24 meses de amortização

Garantias:

- i. alienação fiduciária de ações de emissão da GRU Properties
- ii. a garantia anteriormente mencionada permanecerá válida até a constituição de alienação fiduciária sobre fração ideal do empreendimento imobiliário da GBX Tietê II em favor do credor. A GBX Tietê II e o GBX Properties II FIP aparecem como Garantidores na operação.

Status: A operação não honrou com os pagamentos programados de juros e amortização, além de não ter cumprido com o enquadramento das garantias. Sequenciando esses fatos, o Fundo deu seguimento nas execuções ou estratégias jurídicas.

Demandas judiciais.

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: Properties GRU deixou de efetuar o pagamento das parcelas devidas e em razão do inadimplemento financeiro foi declarado o vencimento antecipado e proposta a ação de Execução de Título Extrajudicial em 05 de dezembro de 2018 visando a recuperação do crédito. Fica claro ao analisar esta demanda judicial que a ausência de garantias hígidas e eficazes prejudica a possibilidade de recuperação do crédito, as tentativas de busca de bens estão resultando em reiterados insucessos, os devedores são especialistas em ocultar patrimônio, impedindo a identificação, bloqueio, penhora e expropriação.

• **GBX LONDRINA**

Emissor: GBX - Londrina Empreendimentos Imobiliários S/A

Instrumento: CCI

Lastro: 07 Contratos de Promessa de Compra e Venda celebrados entre a GBX Londrina (promitente vendedora) e 07 pessoas físicas e/ou jurídicas (promitentes compradores), sendo que tais créditos referiam-se, exclusivamente, aos fluxos de pagamento dos compradores, parcelados em 30 meses, com 06 meses de carência

Valor de Emissão: R\$ 9.908.200,25

Prazo: 36 meses, com 06 meses de carência para pagamentos

Garantias: GBX Londrina cederia fiduciariamente uma carteira de contratos adicional relativa a unidades do mesmo empreendimento (Carteira Garantia), cujos fluxos de pagamentos mensais no prazo da operação (entre mai/16 e nov/18) sejam equivalentes a, no mínimo, 70% do saldo da Carteira Lastro. No início da operação, a Carteira Garantia será representada por 16 contratos de vendas de unidades (consultórios médicos), com fluxos projetados no horizonte da operação que montam saldo de R\$ 5.861.597,24, na data-base 10/11/2015. Desse modo, a Carteira Garantia e a Carteira Lastro somadas (Carteira Total) montarão R\$ 15.769.797,49, o equivalente a 159,2% do valor da emissão (saldo da Carteira Lastro). Portanto, a Emissora deverá fazer a cessão de novos fluxos provenientes de contratos dentro do prazo de 06 meses de carência previsto para a operação.

Característica do Terreno:

- Área: 4.285,68 m²
- Formato do Terreno: Retangular
- Frente: Aproximadamente 90 metros de frente para a Rua Luiz Márcio Moressi



Status: A companhia não honrou com os pagamentos programados de juros e amortização, além de não ter cumprido com o enquadramento das garantias. Sequenciando esses fatos, o Fundo deu seguimento nas execuções ou estratégias jurídicas.

Demandas judiciais.

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: A GBX Londrina, assim como as demais empresas do Grupo GBX, deixou de cumprir obrigações contratuais, motivo pelo qual foi declarado o vencimento antecipado da dívida, e proposta a ação de Execução de Título Extrajudicial em 05 de dezembro de 2018 visando a recuperação do crédito. Proposta a ação em face da GBX Londrina Empreendimentos Imobiliários S.A. e dos fiadores, Marcos Navajas, Fábio Navajas, Fábio de Almeida Navajas e Alberto Coppola Bove para cobrar a dívida atualizada até então no valor de R\$ 12.589.308,63 em 05 de novembro de 2019, os devedores procuraram o Fundo com a intenção de propor um acordo para finalizar a demanda. Trata-se da tentativa de acordo global já abordado anteriormente. Até o momento foram realizadas com sucesso algumas penhoras, incluindo um imóvel e alguns bens moveis da residência dos executados, todos encaminhados para avaliação e leilão judicial, havendo alguma expectativa de recuperação parcial do crédito. Ainda assim, os valores resultantes das penhoras realizadas até o momento estão muito distantes de satisfazer a dívida, em verdade correspondem a uma pequena parcela do total devido. Na esteira dos próximos passos, além do monitoramento dos atos necessários para a obtenção do que já temos em penhor (carros, jóias e alugueres), temos a intenção de montar uma “força tarefa” para buscar bens e direitos no exterior, principalmente nos Estados Unidos, particularmente no estado da Florida. Já tivemos acesso a vários documentos que acusam fortemente que existe patrimônio dos executados desviado para lá.

- **GRUPO TEIXEIRA & HOLZMANN (RBDU e EUROWAN)**

RBDU ARAÇATUBA

Instrumento: Debênture

Emissor: RBDU – Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S/A;

Garantidores: Teixeira & Holzmann Ltda., Marcos Fabian Holzmann e Ivana Teixeira Holzmann

Valor da Emissão: R\$ 12.500.000,00

Prazo Total: 36 meses

Data da Emissão: 24 de junho de 2015

Vencimento: 24 de junho de 2018

Remuneração: IPCA + 10% ao ano.

Garantias:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Cotas
- Alienação Fiduciária de Ações da Emissora
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras
- Fiança: de Marcos Fabian Holzmann e Ivana Zelinda Teixeira Holzmann.

Status: Atualmente o Fundo vem acompanhando os pagamentos parcelado referente a 49 lotes vendidos a Dádiva Imobiliária, que será compreendido mais à frente neste relatório, porém, continua na execução de cobrança uma vez que estas penhoras não foram suficientes para satisfazer a dívida. Além dessas, a Graphen tem desenhado estratégias afins de alcançar outros imóveis e acordos com devedora, que possui dívida atualizada **R\$ 29.306.391,41**, contando com os honorários advocatícios.

Demandas judiciais.

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: A RBDU deixou de efetuar o pagamento de parcelas devidas de juros e amortização em 2018, pelo que, após deliberação em assembleia de debenturistas, resultou na notificação da emissora para que efetuasse o imediato pagamento sob pena de vencimento antecipado da dívida. A RBDU não efetuou o pagamento e, por isso, foi declarado o vencimento antecipado da dívida, com o ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial em dezembro de 2018, para cobrança da dívida então atualizada em R\$ 18.912.077,63. O acordo foi homologado pelo Juízo em maio de 2020 e a avaliação dos imóveis penhorados na ação de execução foi homologada em



18 de setembro de 2020, resultando como valor total dos imóveis R\$ 31.966.384,96 inclusive os honorários advocatícios de sucumbência. No total, o Fundo alcançou 60 lotes da RBDU através de uma penhora sobre os imóveis que eram garantia da operação, sendo que 06 desses foram utilizados para pagamento dos Sucumbência devida aos advogados da causa, o Escritório Vernalha Pereira, sobrando 54 lotes para o Fundo no valor de R\$ 14.519,772,61. O processo de execução continuou seu curso para satisfação do saldo remanescente, os advogados continuaram buscando bens disponíveis para penhora, mas até o momento não encontraram nenhum bem livre.

b. RFP Empreendimentos Imobiliários Ltda.: a Graphen compreende que existem indícios de que a RFP pode ter se apropriado de recursos indevidamente, especialmente vendendo imóveis e não destinando os valores para uma conta vinculada, para a obra e menos ainda para o Fundo. Com isto, enviamos uma notificação extrajudicial para a RFP com o objetivo de que cumprissem com a obrigação de, no mínimo, apresentassem os relatórios devidos para checagem, mas não houve resposta. Já existe uma ideia de que haverá necessidade de se propor uma ação contra a RFP para que seja apresentado detalhadamente a comprovação de que todo o recurso levantado foi utilizado para conclusão da obra. Pela análise que fizemos, achamos muito improvável que isto tenha, de fato, ocorrido.

- **EUROWAN**

Instrumento: Debêntures – Eurowan Incorporações Imobiliárias SPE S/A

Garantidores: Teixeira & Holzmänn Ltda., Marcos Fabian Holzmänn e Ivana Teixeira Holzmänn;

Valor da Emissão: R\$ 12.000.000,00;

Prazo da Emissão: 36 meses;

Data da Emissão: 30 de setembro de 2014;

Vencimento: 30 de setembro de 2017;

Remuneração: IPCA + 9,50% ao ano

Prazo de Carência para Juros: Durante os primeiros 12 (doze) meses após a Data de Emissão, não haverá Pagamento dos Juros e de Parcelas de Amortização, devendo a Remuneração ser incorporada, mensalmente, no dia 30 de cada mês, ao Valor Nominal atualizado (“Prazo de Carência”).

Pagamento de Juros: O pagamento dos Juros da Emissão será realizado: (i) mensalmente, no dia 30 de cada mês, observado o Prazo de Carência de 12 (doze) meses; (ii) na Data de Vencimento; (iii) na Data de Vencimento Antecipado; ou, ainda, (iv) na data do Resgate Antecipado.

Parcelas de Amortização: Após o término do Prazo de Carência, a Emissora deverá realizar, mensalmente, no dia 30 de cada mês, amortizações parciais do Valor Nominal atualizado, que deverão ocorrer em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, com a última parcela de amortização na Data de Vencimento das Debêntures;

Pagamento de Principal: Parcela única (bullet), ao término do prazo da Emissão (36 meses)

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas das cotas de emissão da Teixeira & Holzmänn, atualmente detidas por Marcos Fabian Holzmänn e Ivana Zelinda Teixeira Holzmänn, cujo valor de mercado ou valor contábil deverá corresponder a 150% do valor total da dívida, na época da emissão.
- Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor do Agente Fiduciário, em benefício do Debenturista, cujo valor de mercado (venda forçada) corresponda a, pelo menos, a 150% do Valor Total da Emissão.
- Fiança de Marcos Fabian Holzmänn e Ivana Zelinda Teixeira Holzmänn

Status: Como a operação está inadimplente desde o vencimento da primeira parcela, o Fundo, além de tentar judicialmente cobrar a dívida, tem desenhado estratégias com foco em alcançar outros imóveis e acordos com a devedora, que possui dívida atualizada **R\$ 47.876.339,27**.

Demandas judiciais:

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: A Eurowan deixou de efetuar o pagamento de parcelas devidas de juros e amortização, por isso, após notificação exigindo o cumprimento, foi declarado o vencimento antecipado da dívida e proposta a ação de execução de título extrajudicial em dezembro de 2018 em face da Eurowan Incorporações Imobiliárias SPE S.A., Teixeira & Holzmänn Ltda, Marcos Fabian Holzmänn e Ivana Zelinda Teixeira Holzmänn para a cobrança da dívida então atualizada de R\$ 25.395.042,15. Os executados foram citados, mas inicialmente não apresentaram nenhum tipo de defesa, pelo que, em agosto de 2019 iniciaram-



se os atos de busca e bloqueio de bens, primeiramente pelo BACENJUD o qual foi infrutífero. Até o momento a única proposta que apareceu refletia exatamente o que já possuímos de resultados na ação de execução, logo prontamente declinada. Segundo o representante no disse, ele não sabia deste “detalhe” e voltaria com algo mais interessante para o Fundo. Até agora nada ocorreu.

- **PAYSAGE**

Instrumento: Debenture

Emissor: PAYSAGE MARIALVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Valor da Emissão: R\$ 16.000.000,00

Data da Emissão: 10 de dezembro de 2015

Vencimento: 10 de dezembro de 2018

Remuneração: IPCA + 10,50% ao ano

Pagamento: Juros com carência de 18 meses e Principal com carência de 32 meses

Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula 34.291 e 20.111 no Registro de Imóveis da Comarca de Marialva-PR e cessão fiduciária de R\$ 4,5 milhões em recebíveis oriundos do empreendimento, a serem cedidos pela Emissora e pela MRC, sua sócia no empreendimento.

Status: A operação não honrou com os pagamentos previstos em escritura, que tinha vencimento em dezembro/2018. Atualmente, o Fundo está desenhando estratégias a fim de alcançar os imóveis em garantia na operação e outras garantias.

Demandas judiciais.

a. Ação de Execução de Título Extrajudicial: Os devedores deixaram de cumprir com obrigações não pecuniárias previstas na escritura de emissão das debentures (p. ex.: envio de relatórios de medição de obras), em razão disso, no dia 04 de julho de 2018 foi realizada uma Assembleia Geral de Debenturistas onde foi decidido por declarar o vencimento antecipado da dívida. Vencida e não paga, o Fundo propôs ação de Execução de Título Extrajudicial para cobrar a dívida. Proposta em 10 de outubro de 2018 com o valor da causa de R\$ 22.791.450,66 tem como executados Paysage Marialva Empreendimentos Imobiliários S.A., Valmir Schreiner Maran, Jacó Moacir Schreiner Maran, MRC Incorporadora e Empreendimentos S.A., RB01 Incorporações S.A. a partir de 16 de setembro de 2020 o processo passou a estar suspenso em razão de pedidos conjuntos do Fundo e dos executados, assim se encontra até o presente momento. Porém, agora, com a assunção da Graphen, foi solicitado o retorno da execução da dívida. Ainda que exista a possibilidade citada anteriormente de haver uma solução para as áreas garantias do fundo, o processo precisa correr concomitantemente, uma vez que nenhum acordo ocorreu até o momento.

- **NORTH BOULEVARD**

Instrumento: Debenture

Emissora: North Boulevard Jardim Savóia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Valor da Emissão: R\$ 16,5 milhões

Prazo: 48 meses

Remuneração: IPCA + 10% ao ano

Carência: 6 meses para juros e 24 meses para o principal

Garantias:

- Cessão dos Recebíveis no valor de R\$ 14,4 milhões
- Alienação Imóvel dos estoques que será convertido em cessão fiduciária dos recebíveis desse estoque, no momento da venda, onde: Valor Presente Contratos: R\$ 14,4 milhões / Valor Do Estoque: R\$ 11,6 milhões / Cobertura De Recebíveis: 87,30% / Cobertura Total: 157,60%

Status: Atualmente a Graphen está acompanhando o processo de transferência dos imóveis da dação em pagamento. Há dificuldades pontuais devido falta de comunicação do cartório e prefeitura de Ilhéus/BA. Além disto, tivemos sinalização do devedor, que ele tem ciência do saldo devedor ainda existente e quer analisar formas de pagamento ou de dação em pagamentos com outros imóveis.

- **OPERAÇÕES NEGOCIADAS COM A JI DE MOURA**

MAXCASA

Instrumento: Debenture

Emissora: MAXCASAS XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.



CRÉDITO & MERCADO

Emissão: 16/06/2016

Vencimento: 15/11/2017

Valor: R\$ 15.000.000,00

Remuneração: IPCA + 10% ao ano

Garantia: 74 unidades residenciais do próprio empreendimento

Em resumo, foram enviados apenas os contratos dos imóveis vendidos à prazo, com recebíveis a vencer e os contratos vendidos à espera do financiamento bancário. Na análise dos primeiros contratos já foram verificadas certas pendências e inconsistências. Segundo a Gestora há grandes chances de muitas das unidades já possuírem promitentes compradores residindo nas unidades, sendo alguns de boa-fé e outros nem tanto. Nosso passo imediato agora será notificar todos os ocupantes de unidades para que, com embasamento documental, comprove a regularidade da ocupação e status atual do negócio jurídico celebrado, inclusive com apresentação de comprovantes de pagamentos e afins.

• DLL MACAÉ

Instrumento: DLL - Macaé 01 Empreendimentos SPE S/A

Instrumentos: Debênture

Fiadores ou Garantidores:

- i. Terra Imóveis Ltda., de Lençóis Paulista/SP;
- ii. Yukon Consultoria e Participações Ltda., de São Paulo/SP; e
- iii. LC Incorporadora de Imóveis EIRELI – EPP, de Botucatu/SP

Valor da emissão: R\$ 13.000.000,00

Prazo: 36 meses

Data de Emissão: 07/11/2014

Data de Vencimento: 05/11/2017

Remuneração: As debêntures farão jus a um spread de 9,0% ao ano, base 252 dias úteis, calculado sobre o valor nominal atualizado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA;

Prazo de Carência para Juros: Durante os primeiros 18 meses após a data de emissão, não haverá pagamento de juros, devendo a remuneração ser incorporada em data ainda a ser definida, ao valor nominal atualizado;

Pagamento de Juros: O pagamento dos juros será realizado mensalmente, observado o prazo de carência, e nas datas de vencimento, do vencimento antecipado, ou ainda na data do resgate antecipado, conforme o caso;

Pagamento de Principal: A Emissora deverá realizar o pagamento do valor nominal atualizado na data de vencimento, na data do vencimento antecipado ou na data do resgate antecipado, conforme o caso;

Garantias:

- i. alienação fiduciária de 300 ações de emissão da Emissora, atualmente detidas pelos Garantidores, cujo valor de mercado ou valor contábil deverá corresponder a, no mínimo, 150% do valor total da emissão; e
- ii. Alienação Fiduciária de Bem Imóvel.

O empreendimento: O empreendimento objeto da SPE se trata de um loteamento já aprovado pela prefeitura local e registrado em cartório, que seria implantado em uma área total de 294.474 m², sendo 173.510,40 m² destinados a doações à prefeitura municipal e parte da infraestrutura de uso comum, além de uma faixa de passagem de tubulações da empresa Petrobras, e outros 120.964 m² destinados ao desenvolvimento do projeto efetivamente, com 573 lotes, com área individual média de 200 m², distribuídos em 26 quadras. A expectativa era de um VGV do projeto de R\$ 42,5 milhões. A Gestora segue tentando a obtenção de todas as 251 matrículas individualizadas dos lotes para podermos checar uma a uma a propriedade do fundo sobre elas. Pelo posto acima, além das 60 unidades negociadas com a J I de Moura, entendemos que o fundo ainda deva possuir a propriedade das outras 191 unidades. Estão enfrentando dificuldade para obter todas as 251 matrículas, uma vez que em Macaé a lida com o registro de imóveis é muito difícil.

• ATIVOS QUITADOS

Campos Lindos

Instrumento: Debenture



CRÉDITO & MERCADO

Emissor: Imobiliária Campos Lindos

Valor: R\$ 7.500.000,00

Prazo: 36 meses

Data de Vencimento: 20/09/2019

GINCO

Instrumento: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Emissora: SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A

Devedor: GINCO

Valor da Emissão: R\$ 18.000.000,00

Data de Vencimento: 28/12/2019

COLORADO

Instrumento: CCI – Cédula de Crédito Imobiliário

Emissora: Domus Companhia Hipotecária

Devedor: COLORADO

Valor: R\$ 7.900.650,00

Prazo: CCI 096: 36 (trinta e seis) meses

CIPASA

Instrumento: CCI – Cédula de Crédito Imobiliário

Emissora: Domus Companhia Hipotecária

Devedor: CIPASA

Valor: R\$ 10 milhões

Prazo: 48 meses

• RESGATES e AMORTIZAÇÃO DO FUNDO

07/05/2018 - R\$ 11.631.699,52

11/05/2018 - R\$ 11.676.188,08

18/05/2018 - R\$ 3.340.022,60

22/06/2018 - R\$ 2.219.745,73

23/07/2018 - R\$ 9.526.426,25

30/07/2018 - R\$ 3.290.665,97

12/11/2018 - R\$ 2.144.685,77

12/11/2018 - R\$ 1.050.089,28

12/11/2018 - R\$ 1.049.480,04

Total – R\$ 45.929.003,24

Assim, a Graphen chegou conclusão que o valor que dá o melhor equilíbrio entre maximizar a amortização do cotista neste momento, sem descuidar das despesas ordinárias e do fundo de reserva, considerando na conta as entradas de recursos (garantidas e possíveis no futuro) seria distribuir R\$ 6.000.000,00 já neste semestre. Sendo assim, a amortização ocorrerá nas próximas semanas, tornando esta a maior amortização proporcional ao caixa disponível do Fundo desde a aprovação do plano de liquidação. Isto é reflexo da confiança que temos no novo rumo das execuções que estão em curso, se transformando em boas probabilidades de recuperação que demos aos ativos que estamos executando.

6 PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO

RESUMO	
Plano de Liquidação	Aprovado o Plano de Liquidação do Fundo, em 21 de dezembro de 2018. Em 08 de dezembro de 2022 foi aprovado o plano de



	Continuidade de Liquidação
Prazo	3 anos
Amortização	As amortizações serão realizadas com a periodicidade mínima de 6 meses.
Expectativa de retorno	O Fundo apresenta 46% de expectativa de retorno considerando o Patrimônio Líquido do Fundo.

7 NÍVEL DE RISCO

I – RISCO RELACIONADO A FATORES LEGAIS E REGULATÓRIOS: O Fundo está sujeito a riscos decorrentes das eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para as Cedentes, bem como o comportamento do conjunto dos créditos cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados.

II - RISCOS DE MERCADO DOS ATIVOS FINANCEIROS: Os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços de tais Ativos Financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos Financeiros sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Dessa forma, as oscilações acima referidas podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Direitos de Crédito e em Ativos Financeiros. Assim, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização (i) dos 25 Direitos de Crédito e dos Ativos Financeiros da Carteira e (ii) das Cotas. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos, não sendo a Administradora, a Gestora e o Custodiante responsáveis por quaisquer perdas que venham a ser impostas aos Cotistas, em razão dos descasamentos de que trata este subitem. A precificação dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários conforme estabelecido na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira. As variações acima referidas podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

III - RISCOS DE CRÉDITO DOS DIREITOS DE CRÉDITO E DOS ATIVOS FINANCEIROS: O Fundo somente procederá ao resgate das Cotas em moeda corrente nacional, na medida em que os Direitos de Créditos sejam pagos pelos Devedores, que os Ativos Financeiros sejam liquidados e/ou alienados e que os respectivos valores sejam transferidos ao Fundo, não havendo qualquer garantia de que o resgate das Cotas ocorrerá integralmente nos prazos descritos neste Regulamento. Nessas hipóteses, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelas Cedentes e pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza. Os Ativos Financeiros estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Financeiros. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito dos emissores dos Ativos Financeiros e quando da liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de quaisquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas



operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Nos termos do Contrato de Cessão, considerar-se-á resolvida a cessão: (i) de todo e qualquer Direito de Crédito cedido ao Fundo que venha a ser reclamado por terceiro comprovadamente titular de ônus, gravame ou encargo constituído sobre tal Direito de Crédito, previamente à aquisição do mesmo pelo Fundo, (ii) de todo e qualquer Direito de Crédito cedido ao Fundo sem origem legal ou indevidamente amparado por Documentos Comprobatórios, (iii) de todo e qualquer Direito de Crédito cedido ao Fundo sem atendimento às Condições de Cessão e (iv) de todo e qualquer Direito de Crédito que não seja pago integralmente pelo respectivo Devedor 26 em decorrência de descumprimento pelas Cedentes de suas obrigações, por comprovada culpa, dolo, omissão ou má-fé do Cedente. Em ocorrendo um dos eventos de resolução de cessão, conforme indicado no Contrato de Cessão, o Cedente será obrigado a (i) notificar imediatamente a Administradora e o Custodiante sobre tal fato e (ii) dentro de até 72h (setenta e duas horas) contadas da data de envio da notificação referida acima, restituir imediatamente ao Fundo o montante, em moeda corrente nacional, correspondente ao preço de aquisição atualizado pela taxa de desconto aplicada na operação de aquisição de tal Direito de Crédito objeto de resolução de cessão. Não há garantias de que as Cedentes cumprirão com as suas obrigações referidas acima e, caso não as cumpra, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Os Devedores poderão não ser notificados sobre a cessão ao Fundo dos Direitos de Crédito de que sejam devedores. No entanto, caso o Fundo altere sua estratégia inicial e as Cedentes deixem de ser responsáveis pelo recebimento e transferência, para a Conta Autorizada do Fundo, dos recursos provenientes do pagamento dos Direitos de Crédito, os Devedores serão notificados sobre a cessão ao Fundo dos Direitos de Crédito de que sejam devedores, de modo que os pagamentos passem a ser realizados diretamente na Conta Autorizada do Fundo. Caso os pagamentos referidos acima sejam realizados em benefício da Cedente, esse será obrigado a restituir ao Fundo os valores referentes a tais pagamentos. Não há garantia de que as Cedentes cumprirão com a obrigação descrita acima, situação em que o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus direitos.

IV – RISCO DE CONCENTRAÇÃO EM POUCAS CEDENTES: A aquisição de Crédito originado pelas Cedentes pode comprometer a continuidade do Fundo e da capacidade destes originarem Direitos de Crédito Elegíveis.

V – RISCO DE LIQUIDEZ: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Gestora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar a Administradora a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento da amortização e/ou de resgates aos Cotistas, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

VI – RISCOS OPERACIONAIS ENVOLVENDO O FUNDO: O Custodiante será o responsável pela verificação dos Critérios de Elegibilidade. O descumprimento, pelas Cedentes e/ou pelo Custodiante de quaisquer de suas funções pode dificultar ou impossibilitar o recebimento, pelo Fundo, dos pagamentos referentes aos Direitos de Crédito, caso em que o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas significativas. Dentre tais riscos operacionais destacam-se os seguintes: a) Risco da realização da guarda física dos Documentos Comprobatórios por empresa terceirizada contratada pelo Custodiante e aprovada pela Administradora: Conforme o descrito no presente Regulamento, o Custodiante poderá contratar empresa terceirizada para realização da guarda dos Documentos Comprobatórios, permanecendo esta na condição de depositário fiel dos Documentos Comprobatórios. Assim, cumpre salientar que, embora tal função seja típica do Custodiante dos fundos de investimento em direitos creditórios, nos termos do Artigo 38 da Instrução CVM nº 356, referida empresa terceirizada realizará tal função e esta poderá não



possuir autorização da CVM para a prestação dos serviços de custódia. b) Cobrança de Direitos de Crédito e Direitos de Crédito Inadimplidos: Não obstante a responsabilidade do Custodiante pela cobrança dos Direitos de Crédito e dos Direitos de Crédito, as Cedentes realizarão a cobrança dos Direitos de Crédito e os Agentes de Cobrança realizarão a cobrança dos Direitos de Crédito Inadimplidos em benefício do Fundo. Não há como assegurar que as Cedentes e os Agentes de Cobrança atuarão de acordo com o disposto neste Regulamento, o que poderá acarretar em perdas para o Fundo e os Cotistas. c) Formalização dos Documentos Comprobatórios: Cada Cedente é responsável pela formalização dos Documentos Comprobatórios e respectivas garantias, os quais envolvem o atendimento a preceitos legais formais para sua correta execução pelo respectivo credor. Não há como assegurar que a Cedente atuará de acordo com os requisitos legais, o que poderá acarretar em perdas para o Fundo e os Cotistas. d) Repasse e pagamento dos Direitos de Crédito: Considerando que parte dos valores devidos pelos Devedores nos termos dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis poderá ser devida ao proprietário do imóvel, os valores pagos por tais Devedores será realizado em conta vinculada mantida junto ao Custodiante do Fundo, o qual será responsável por efetuar o respectivo repasse dos valores devidos ao Fundo por conta de cessão dos Direitos de Crédito. O Custodiante será responsável pela custódia dos Direitos de Crédito e dos Ativos Financeiros, para fins de cumprimento do disposto no Artigo 38 da Instrução CVM 356. Caso o Custodiante não exerça suas funções, o Fundo poderá sofrer atrasos em seus pagamentos, os quais poderão ocasionar em atraso na amortização e/ou no resgate das Cotas ou até mesmo em perdas aos Cotistas e ao Fundo. e) RISCO DE DESENQUADRAMENTO: Nos termos deste Regulamento, durante os primeiros 90 (noventa) dias de funcionamento do Fundo, contados a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, os limites estabelecidos no presente Regulamento poderão não ser observados. A partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia de funcionamento do Fundo, contado a partir da Data 28 da 1ª Integralização de Cotas, todos os limites estabelecidos neste Regulamento serão totalmente exigidos e plenamente observados. A partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia de funcionamento do Fundo, contado a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas o Fundo deverá ter 50% (cinquenta por cento), no mínimo, de seu Patrimônio Líquido representado por Direitos de Crédito Elegíveis, podendo a CVM, a seu exclusivo critério, prorrogar esse prazo por igual período, desde que a Administradora apresente motivos que justifiquem tal prorrogação.

VII – RISCO DE CONCENTRAÇÃO: A Gestora buscará diversificar a Carteira. O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em poucos emissores de títulos, ou em Direitos de Crédito com um número reduzido de Devedores, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de crédito desses emissores ou Devedores.

VIII – RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, 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 de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira e (b) inadimplência dos emissores dos ativos e/ou Devedores. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos nos pagamentos dos regates.

IX – RISCO DA COBRANÇA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL: Em se verificando a inadimplência nas obrigações dos pagamentos dos créditos cedidos ao Fundo, poderá haver cobrança judicial e/ou extrajudicial dos valores devidos, na forma e condições estabelecidas neste Regulamento. Não há, contudo, garantia de que, em qualquer uma dessas hipóteses, as referidas cobranças atingirão os resultados almejados, nem de que o Fundo recuperará a totalidade dos valores inadimplidos, o que poderá implicar perdas patrimoniais ao Fundo.



X – RISCO DE QUESTIONAMENTO JUDICIAL: Os Direitos de Crédito podem ser questionados judicialmente tanto no que se refere: (i) à formalização dos Documentos Comprobatórios; (ii) nas taxas aplicadas e (iii) na forma de cobrança dos Direitos de Crédito, inclusive em função das disposições estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada). Nestes casos, os Direitos de Crédito poderão ser modificados ou cancelados em virtude de decisão judicial o que poderá acarretar perdas para o Fundo e, consequentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade de seu Patrimônio Líquido.

XI – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO AOS DEVEDORES: A cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo poderá não ser notificada previamente aos Devedores. Ao Custodiante não é imputada qualquer responsabilidade pelo não repasse por parte da Cedente dos créditos recebidos dos Devedores, seja em momento pré ou pós a notificação. Caso haja necessidade de notificação, e o Fundo, por qualquer motivo, não consiga efetuar a notificação de todos os Devedores, os Direitos de Crédito relativos aos Devedores não notificados poderão não ser recebidos, ou ser recebidos com atraso, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

XII - MARCAÇÃO A MERCADO: os ativos Financeiros do FUNDO têm seus valores atualizados diariamente (marcação a mercado) e tais ativos são contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa de valor que se obteria nessa negociação, motivo pelo qual o valor da cota do FUNDO poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive num mesmo dia. **XII - RISCOS DE CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS OU DE MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS –** A eventual decisão dos órgãos competentes para a criação de novos tributos incidentes sobre eventuais rendimentos auferidos no resgate das cotas do Fundo e/ou da majoração das alíquotas dos impostos atualmente vigentes poderá impactar o resultado líquido auferido pelos cotistas do Fundo.

XIII – OUTROS RISCOS: O Regulamento prevê que as Cedentes serão responsáveis por somente indicar, para aquisição pelo Fundo, Direitos de Crédito que atendam aos requisitos descritos no Capítulo V acima, porém tais requisitos poderão ser insuficientes ou inadequados para garantir a higidez dos Direitos de Crédito adquiridos pelo Fundo. O Fundo poderá incorrer no risco de os Direitos de Crédito serem alcançados por obrigações assumidas pelas Cedentes e/ou em decorrência de sua intervenção ou liquidação extrajudicial. Os principais eventos que podem afetar a cessão dos Direitos de Crédito consistem (i) na existência de garantias reais sobre os Direitos de Crédito, constituídas antes da sua cessão ao Fundo, sem conhecimento do Fundo, (ii) na existência de penhora ou outra forma de constrição judicial sobre os Direitos de Crédito, ocorridas antes da sua cessão ao Fundo e sem o conhecimento do Fundo, (iii) na verificação, em processo judicial, de fraude contra credores ou fraude à execução praticadas pelas suas Cedentes, e (iv) na revogação da cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo, quando restar comprovado que tal cessão foi praticada com a intenção de prejudicar os credores das Cedentes. Nestas hipóteses, os Direitos de Crédito cedidos ao Fundo poderão ser alcançados por obrigações das Cedentes e o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.



8 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

8.1 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 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 documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, aos riscos e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição, gestão ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a consultoria de valores mobiliários a prestação dos serviços de orientação, recomendação e aconselhamento, de forma profissional, independente e individualizada, sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, cuja adoção e implementação sejam exclusivas do cliente. Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no art. 6º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria nº 402/2008, art. 15, inciso III, alínea "a". Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.



CRÉDITO
& MERCADO

ç

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2023

INCENTIVO II FIDC MULTISSETORIAL

(CNPJ: 13.344.834/0001-66)

_Informações Consolidadas_2023.01.20

_Previsão para as próximas atualizações_2024.01.20



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	6
3.3	ASSEMBLEIAS	7
3.4	COTISTAS RPPSS	8
3.5	AUDITORIAS	9
3.6	RELATÓRIO DE RATING	11
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	12
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	13
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	13
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
6	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	13
7	NÍVEL DE RISCO	13
8	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	18
8.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	18
	DISCLAIMER	19



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL II	C.N.P.J.:	13.344.834/0001-66
Gestor:	GENIAL BANCO	C.N.P.J.:	22.119.959/0001-83
Administrador:	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Custodiante:	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Auditor:	AUDIPEC - AUDITORES INDEPENDENTES	C.N.P.J.:	42.165.506/0001-09

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	28/04/2011
Data de Início:	03/06/2011
Condomínio:	Aberto
Taxa de Administração:	0,00%
Taxa de Performance:	25,00%
Benchmark:	120% do CDI
Patrimônio Líquido:	-R\$ 33.730.350,10 (base: 08/2022)
Aplicação Mínima:	R\$ 25.000,00
Conversão de Cota para Aplicação:	D+0
Carência:	Não há
Conversão de Cota para Resgate:	D+1200
Disponibilização dos Recursos Resgatados:	D+1260
Quantidade de Cotistas:	13 (base: 07/2021)
Público Alvo:	Investidores qualificados

→ ENQUADRAMENTO

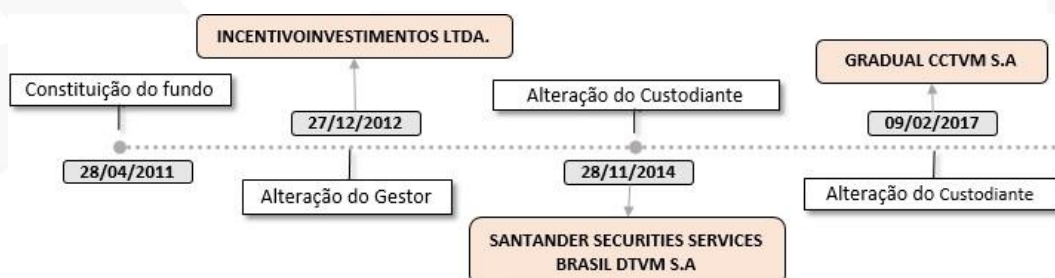
Classificação Anbima:	FIDC outros
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	Direito Creditório
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 7º, Inciso V, Alínea 'a'

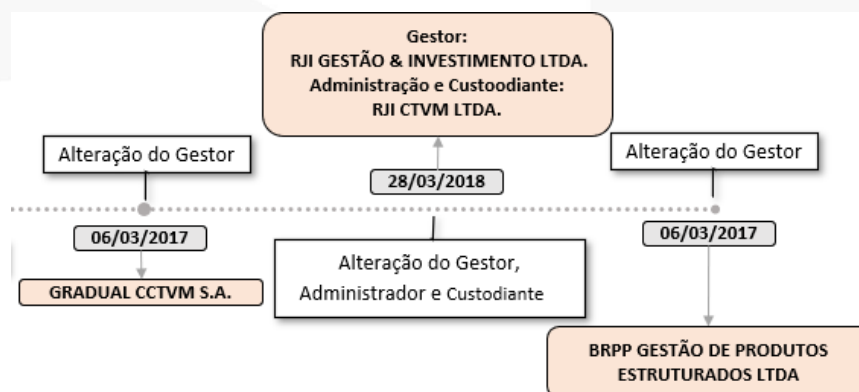
2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

Em sua data de constituição o fundo possuía como prestadores de serviço: o (i) CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. como administradora e custodiante e o (ii) INCENTIVO S/A DTVM como gestora.

Atualmente o fundo possui como prestadores de serviço: a (i) RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como administradora e custodiante e a (ii) BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.





3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

Trata-se de um fundo de investimento destinados à aquisição de Direitos de Crédito, constituído sob a forma de condomínio aberto e com prazo de duração indeterminado.

Em dezembro de 2016, o fundo possuía investido em cotas de fundo no montante de R\$ 45.347.017,33, conforme verificado em extrato disponibilizado na CVM. Infelizmente devido à falta de informação e de transparência disponível, não é possível afirmar se tal quantia possuía liquidez imediata. Posteriormente em 12 de junho de 2017 a Administradora do Fundo aplica PDD (provisão de devedores duvidosos) correspondente a -65,54%.

Em fato relevante disponibilizado no dia 06 de julho de 2017, é comunicado o fechamento dos fundos para novos investidores e para resgates de valores.

No dia 16 de janeiro de 2018, via fato relevante foi informado que a cota do fundo sofreu uma valorização equivalente à 58,25%, em virtude ao pagamento parcial do débito do sacado Bio Serviços S.A., por meio de dação em pagamento em imóvel no valor de R\$ 26.000.000,00.

Em 29 de agosto de 2019, foi informado via fato relevante que de acordo com a consignação em ata de assembleia geral de cotistas e aceitação junto ao Sistema de Fundos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 16 de abril de 2019, a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA tornou-se responsável pela administração fiduciária do fundo em 13 de novembro de 2018, data da assembleia de rerratificação da substituição dos prestadores de serviços.

Conforme o fato relevante do dia 03 de agosto de 2020, comunica a substituição do gestor, para a BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de junho de 2020. A BRPP assumiu a gestão com o intuito de efetuar eventuais recuperações de créditos e apresentar Plano de Liquidação organizada.

Conforme o relatório fornecido pela Gestora BRPP referente a abril de 2021, é informado que houve um lançamento na carteira com o título de "CAIXA - MASSA FALIDA GRADUAL", no montante de R\$ 21.430.043,36, ao questionar a RJI foi informado que o lançamento estava na carteira do Incentivo II e passou a não constar mais, durante a administração da Gradual. A gestora aguarda ter mais informações sobre o crédito através da Ação de Produção Antecipada de Provas, para que seja possível analisar o crédito e traçar estratégia de recuperação do valor.

Ainda no relatório da gestora, os CDCAs emitidos pela Grupal Agroindustrial, apresentou diversos problemas na constituição da garantia, e fraude que foi apurada por meio de inquérito policial, e está em curso a Ação Penal de Estelionato. Com a ausência de constituição e do desenquadramento das demais garantias ofertadas, a operação firmada com o Incentivo II na primeira emissão (CDCA 004/2012) era somente lastreada pelo imóvel registrado sob a matrícula nº 30.772, já a operação



firmada em segunda emissão, não apresentava garantias válidas, apenas a apresentação de instrumentos falsos (certidão de matrícula do imóvel fraudulenta), ou inexistentes, vez que as garantias não foram constituídas. Vale ressaltando que, ocorreu a aquisição de novo título de dívida após a inadimplência do primeiro título adquirido, e existe Ação Revocatória em curso ajuizada pela Emissora.

A CCB emitida pela JNT, é o imóvel alienado em garantia, e posteriormente consolidado em nome dos credores, foi supervalorizado no momento da emissão da dívida, ao ser comparado ao valor estipulado no contrato de garantia ao laudo de avaliação. No Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicações Financeira não foi identificado a aplicação financeira que estaria sendo cedida, não sendo possível também apurar a existência das contas vinculadas.

Nas CCBs emitidas pela Dulcini, houve falha na prestação das garantias, com a ausência de registro de algumas, tornando-a uma operação clean, descumprindo a política de investimentos do Regulamento do Incentivo II.

Já a CCB emitida pela EBCP, foi realizada a celebração de acordo prejudicial ao fundo, e contra as regras de aplicações previstas no Regulamento.

Nas CCBs emitidas por Bio Serviços, empresa no qual o capital social era de R\$ 1.000,00 na época da concessão do crédito e que não tinha condições de realizar operação de crédito de R\$ 24.000.000,00, não houve a verificação das garantias, constituição e no momento de sua alteração. O Incentivo II teve um enorme prejuízo com a celebração de dação em pagamento com a valoração de imóvel em R\$ 26.000.000,00, que foi avaliado na última atualização por R\$ 1.540.992,00.

No fato relevante do dia 06 de julho de 2021 foi informado o reprocessamento da carteira do fundo, em 30/06/2021, devido a entrada de recursos, no valor de R\$ 20 milhões, referentes à última negociação de recuperação das Cédulas de Créditos Bancários ("CCBs") emitidas pela Dulcini S/A ("CCBs Dulcini"), que se encontravam vencidas no valor a receber de R\$ 27.669.540,99 e constantes na carteira do fundo em provisão de R\$ 28.259.627,79, estes valores provisionados foram baixados, em 30/06/2021, e inseridos, em seu lugar, o montante em referência e efetivamente recebido, gerando uma rentabilidade de 82,14%.

A desvalorização em outubro foi por conta do resgate judicial abaixo. Efetuamos o ajuste na quantidade de cotas detidas pelo Incentivo II no fundo investido, não tem PDD.

CPF / CNPJ	Tipo Reg.	Protocolo	Valor solicitado	Processo	Vara	Descrição	Data Execução	Juiz	Autuação
13344834000166	TRANSF. PARCIAL	20220005869341	6.989.264,73	1001407-41.2021.8.26.0405	41772	01 FAZENDA PUBLICA DE OSASCO	09/06/2022	JUIZ DE DIREITO	IPMO

Vara:

1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Osasco Ação: Ação de Execução de Título Extrajudicial
Processo:

1001407-41.2021.8.26.0405 Polo Ativo:

Instituto de Previdência do Município de Osasco - IPMO Polo Passivo:

Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial II Valor da Causa:

R\$ 5.381.668,63 Objeto:

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada pelo IPMO para cobrança do valor de R\$ 5.381.668,63 decorrente da CDA nº 24/2021.



3.2 Fatos Relevantes

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 13 fatos relevantes e comunicados ao mercado publicados desde sua constituição, contendo relevância com as seguintes deliberações:

- Em 06 de julho de 2017, é comunicado o fechamento dos fundos para novos investidores e para resgates de valores.
- Em 16 de janeiro de 2018, foi informado que a cota do fundo sofreu uma valorização equivalente à 58,25%, em virtude ao pagamento parcial do débito do sacado Bio Serviços S.A., por meio de dação em pagamento em imóvel no valor de R\$ 26.000.000,00.
- Em 29 de agosto de 2019, foi informado que de acordo com a consignação em ata de assembleia geral de cotistas e aceitação junto ao Sistema de Fundos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 16 de abril de 2019, a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA tornou-se responsável pela administração fiduciária do fundo em 13 de novembro de 2018, data da assembleia de rratificação da substituição dos prestadores de serviços.
- Em 03 de agosto de 2020, comunica a substituição do gestor, para a BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de junho de 2020.
- Em 06 de julho de 2021 foi informado o reprocessamento da carteira do fundo, em 30/06/2021, devido a entrada de recursos, no valor de R\$ 20 milhões, referentes à última negociação de recuperação das Cédulas de Créditos Bancários ("CCBs") emitidas pela Dulcini S/A ("CCBs Dulcini"), que se encontravam vencidas no valor a receber de R\$ 27.669.540,99 e constantes na carteira do fundo em provisão de R\$ 28.259.627,79, estes valores provisionados foram baixados, em 30/06/2021, e inseridos, em seu lugar, o montante em referência e efetivamente recebido, gerando uma rentabilidade de 82,14 %.
- Em 04 de outubro de 2021 o Fundo teve a carteira reprocessada, no fechamento do dia 30 de setembro de 2021, em razão da nova precificação do ativo denominado "IMÓVEL - Fazenda São Miguel (BIOSERV)", que passou ser provisionado na carteira no montante de R\$ 4,3MM (quatro milhões e trezentos mil reais). Destaca que a precificação foi realizada após definição do Comitê de Precificação Interno da RJI, que tomou como base o Laudo de Avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, datado de 21 de junho de 2021.
- Em 04 de maio de 2022, houve uma ação processual decorrente do acordo assinado entre a EBCP S.A. ("EBCP") e os Fundos INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL I, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.896.292/0001-46 e Incentivo II, administrados, geridos e custodiados à época pela Gradual CCTVM S.A., hoje massa falida, e que tem por objeto a condenação da Incentivo Participações Ltda. e seus sócios, ao pagamento de indenização à EBCP e aos Fundos Incentivo I e II, teve a sentença confirmada pelo acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo ("TJ-SP"). Assim, os Fundos Incentivo I, Incentivo II e a EBCP deverão arcar com o pagamento de honorários de sucumbência de 11% (onze por cento) do valor da causa. Vale ressaltar que a sentença havia fixado em 10% (dez por cento), tendo o TJ-SP majorado para 11% (onze por cento). Importante informar que existe a possibilidade de recurso ao STJ, mas as chances, colocadas pelo patrono da ação, são remotas e existe o risco de nova majoração de honorários. Assim, diante do exposto, foi incluído na carteira do Fundo, na data de ontem, o provisionamento com a rubrica "Honorários Sucumbência EBPC" no valor de R\$ 177.766,30 (cento e setenta e sete mil, setecentos e sessenta e seis reais e trinta centavos). Esse valor é equivalente a 1/3 (um terço) de R\$ 533.298,90 (quinhentos e trinta e três mil, duzentos e noventa e oito reais e noventa centavos), já que são três partes (Incentivo I, Incentivo II e EBCP), que equivale aos 11% (onze por cento) de R\$ 4.848.171,86 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, cento e setenta e um e oitenta reais e seis centavos).



Em consulta a CVM nota-se que ocorreram 21 Assembleias Geral de Cotistas com os seguintes temas aprovação de regulamento, alteração de regulamento, demonstrações financeiras, substituição de prestadores de serviço, contendo relevância 10 com as seguintes deliberações:

- Em 22 de junho de 2012, (1) após a análise do grau de comprometimento das atividades do Fundo em razão do advento de Evento de Avaliação, causado pelo desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite máximo de concentração em Direitos de Crédito devidos por um mesmo Devedor, conforme determinado no Capítulo VIII do Regulamento, por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias, a manutenção das atividades do Fundo, nos termos do artigo 48 do Regulamento, e, ainda, o Administrador comprometeu-se perante os Cotistas a enviar comunicado explicativo sobre os motivos do desenquadramento; (2) A substituição, a partir do quinto dia útil após a aprovação da CVM pela Modificação da Oferta ("Data da Transferência"), do CITIBANK pelo NOVO ADMINISTRADOR, que passará, a partir da Data de Transferência, exclusive, a ser responsável pela administração do Fundo.
- Em 27 de dezembro de 2012, (1) os representantes do Gestor esclareceram que foi criada a Incentivo Investimentos, inscrita no CNPJ/MF Sob o nº 11.799.797/0001-55, autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.579, de 17 de setembro de 2012, empresa do mesmo grupo econômico do Gestor, com o objetivo de assumir a gestão de todos os fundos de investimento hoje geridos pelo Gestor, dentre eles o FIDC, mantendo-se inalterada a equipe que atualmente é responsável pela gestão do FIDC. Nesta linha outros fundos já tiveram sua transferência aprovada.
- Em 28 de novembro de 2014, (a) alteração do Capítulo I – Forma de Constituição e Prazo de Duração, Art. 2º, Parágrafo Único, definição do Custodiante, que passa a vigorar conforme redação abaixo:

<u>Custodiante:</u>	é o Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., para a prestação dos serviços de custódia qualificada e controladoria do Fundo, conforme indicado no Artigo 9º deste Regulamento;
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- (b) Capítulo IV – Administração, Gestão e Custódia do Fundo, Art. 9º, que passa a vigorar conforme redação abaixo:

"Artigo 9º Os serviços de custódia qualificada e controladoria serão prestados pelo Santander Securities Services Brasil DTVM S.A. com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2.041 e 2.235 – Bloco A (parte), Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF ob o nº 62.318.407/0001-19, o qual está legalmente habilitado a prestar tais serviços, na forma da regulamentação aplicável. "

- Em 06 de março de 2017, (1) Reeleição temporária da Gradual CCTVM S.A., pelo período de 6 (seis) meses como Administradora do Fundo; (2) Ratificaram a redução do quórum para substituição do Gestor, com a consequente alteração do regulamento do Fundo; (3) deliberaram pela destituição imediata da Gestora Incentivo Investimentos Ltda., em razão dos processos: (i) nº. 25186-94.2015.811.0041 em trâmite na 01ª Vara Cível de Cuiabá-MT; e (ii) nº 1004948-66.2017.826.0100 em trâmite perante a 44ª Vara Cível de São Paulo – SP, onde há provas contundentes no sentido de terem sido desviados mais de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais), em que, supostamente, com a participação dos representantes da Gestora.



- Em 03 de agosto de 2017, foi decidido que a Gradual deveria analisar os pagamentos resgates que estão pendentes, avaliar e definir se os R\$ 15 milhões são suficientes ou não para o pagamento de resgates e despesas do dia a dia, tendo em vista a proposta apresentada pela Gradual.
- Em 24 de agosto de 2017, inicialmente, os representantes da Gradual informaram detalhadamente o atual cenário do Fundo em todos os seus detalhes. Da mesma maneira pediram a palavra para apresentar um fato superveniente ao andamento da Assembleia, para que não gere nenhum tipo de atrito nem tampouco possa ser considerado ato ou fato abusivo.

A Gradual tomou ciência que um dos sócios/controladores da empresa Plena Consultoria, que também é representante e controlador de algumas outras empresas de Consultoria, responde algumas ações civis públicas, sendo que em uma delas (Processo sob nº 97.01.2009.003530-4 em trâmite perante a Comarca de Francisco Morato) houve a sua condenação, e, segundo constou na decisão judicial, o mesmo estaria impossibilitado de contratar com qualquer ente público, tanto na pessoa física como através de empresas que ele controle. Outrossim, em consultas realizadas, o processo em questão, atualmente está em grau de recurso nos tribunais superiores, não apresentando qualquer efeito suspensivo.

Da mesma maneira, a Gradual informou que teve acesso a novos pareceres Ministeriais (Ministério Público Federal) que relatam a ligação entre a pessoa acima mencionada, suas empresas; a antiga Gestora destituída (Incentivo Investimentos Ltda.) e o principal devedor do Fundo, a empresa Dulcini S.A., inclusive com recebimentos de valores pagos pela empresa DULCINI à uma de suas empresas, sendo assim a Gradual noticiou a todos os fatos, por diligência e para evitar que haja voto propostos de maneira conflitante por parte dessas consultorias.

- Em 31 de outubro de 2017, a Gradual optou por não cobrar taxas de administração e gestão do Fundo, beneficiando assim os cotistas e proporcionando uma grande economia ao Fundo, que otimizou economia maior a um milhão e meio de reais, se contado os valores pagos anteriormente ao antigo prestador de serviço de gestão do Fundo.

Calculado sobre o atual patrimônio do Fundo, as taxas de administração e gestão do Fundo totalizariam cerca de cinquenta e oito mil reais. Dessa forma, a Gradual apresenta aos cotistas como proposta o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais pelos dois serviços (administração e gestão), sendo tal proposta aprovada pela totalidade dos cotistas presentes, com exceção do cotista Barueri, o qual se absteve de votar neste item, com a consequente alteração do regulamento para contemplar o que fora aprovado.

- Em 28 de março de 2018, foi aprovada a substituição dos prestadores de serviços pela RJ CTVM LTDA como administradora e custodiante e a RJ GESTÃO & INVESTIMENTO LTDA como gestora.
- Em 30 de junho de 2020, foi aprovada a substituição da gestora pela BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.
- Em 31 de agosto de 2021, foi aprovado o plano de liquidação do fundo.

3.4 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (31/12/2022) o fundo possuía 13 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO ESTADO DO TOCANTINS / TO (IGEPREV)	R\$ 26.973,81984	0,70%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BARUERI / SP (IPRESB)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BURITIZIPEIRO / MG (IPSEMB)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL / PR (IPMC)	R\$ 0,00000	0,00%



RPPS DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS / SP (IPREM)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ICARAÍMA / PR	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE JANDIRA / SP (PREJAN)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 0,00001	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OUROESTE / SP (IPREMO)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA / SP (PAULIPREV)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SUZANO / SP (IPMS)	R\$ 0,00000	0,00%

Fonte: Quantum

3.5 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
30/06/2012	KPM Auditores Independentes	28/08/2012	Ressalva
30/06/2013	KPM Auditores Independentes	25/03/2014	Normal
30/06/2014	UHY Moreira - Auditores	13/10/2014	Ressalva
30/06/2015	UHY Moreira - Auditores	05/09/2016	Ressalva
30/06/2016	Next Auditores Independentes	17/05/2017	Ressalva
30/06/2019	Audipec	26/06/2019	Abstenção
30/06/2020	Audipec	29/10/2020	Abstenção
30/06/2021	Audipec	28/09/2021	Abstenção
30/06/2022	Audipec	27/09/2022	Abstenção

Fonte: CVM

Desde a constituição do fundo, há o registro de 9 Demonstrações Financeiras publicadas na CVM e fornecidas pela Gestora durante os períodos de 2012 a 2022, com exceção dos períodos de 2017 e 2018. Segundo opinião das auditorias, a demonstrações financeiras a seguir contêm ressalva:

- Exercício 30/06/2012: “A provisão para devedores duvidosos é constituída somente quando ocorrem eventos de atrasos no pagamento dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3d) e, a existência de garantias reais suficientes para cobertura do risco de credito é um dos critérios de exigibilidade dos direitos creditórios a serem adquiridos pelo Fundo (Nota Explicativa nº 5b). Em 30 de junho de 2012, o Fundo possui direitos creditórios no montante de R\$ 14.057 mil, cujas respectivas garantias definidas contratualmente na data da aquisição dos créditos pelo Fundo, não foram passíveis de comprovação do valor atualizado por inexistência de documentação suporte. Como consequência, não foi possível avaliar o atual risco de crédito e seu impacto na avaliação dos referidos direitos creditórios.”.
- Exercício 30/06/2014: “As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Instrução CVM nº 489, de 14 de janeiro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. Entretanto, não foi apresentada a conciliação do resultado do exercício com o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais, de acordo com o item 20A, do CPC 03 (R2), aprovado pela Deliberação CVM nº 641, de 07 de outubro de 2010, a conciliação entre o lucro líquido e o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais deve ser fornecida, obrigatoriamente (grifo nosso), caso a entidade use o método direto para apurar o fluxo líquido das atividades operacionais. Além disso, as notas explicativas não foram referenciadas nas demonstrações financeiras. Conforme determinado no item 113 do CPC 26 (R1), aprovado pela Deliberação CVM nº 676, de 13 de dezembro de 2011, as notas explicativas devem ser apresentadas, tanto quanto seja praticável, de forma sistemática. Cada item das demonstrações contábeis deve ter referência cruzada com a respectiva informação apresentada nas notas explicativas, O Fundo possui direitos creditórios vencidos há mais de 120 dias desde março de 2014. Em junho de 2014 o montante de títulos vencidos era de R\$ 3,9 mm. De acordo com o Regulamento em seu parágrafo 2º, do artigo 66, os valores vencidos há mais de 120 dias devem ser contabilizados como perdas.”.
- Exercício 30/06/2015: “As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de



acordo com a Instrução CVM nº 489, de 14 de janeiro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. Entretanto, não foi apresentada a conciliação do resultado do exercício com o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais, de acordo com o item 20A, do CPC 03 (R2), aprovado pela Deliberação CVM nº 641, de 07 de outubro de 2010, a conciliação entre o lucro líquido e o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais deve ser fornecida, obrigatoriamente, caso a entidade use o método direto para apurar o fluxo líquido das atividades operacionais. Na nota explicativa nº 5, letra “9”, a movimentação da provisão para perda por redução no valor recuperável dos direitos creditórios foi demonstrado de forma invertida em relação aos exercícios apresentados. O Fundo possui direitos creditórios vencidos há mais de 120 dias desde março de 2014. Em junho de 2015 o montante de títulos vencidos era de R\$ 10,6 mm. De acordo com o Regulamento em seu parágrafo 2º, do artigo 66, os valores vencidos há mais de 120 dias devem ser contabilizados como perdas.”.

- Exercício 30/06/2016: “Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 5.c o Fundo possui, em 30 de junho de 2016, investimentos na ordem de R\$ 24.605 mil, que representam 15,89% do seu patrimônio líquido, em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA’s para os quais não nos foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas das empresas emissoras. Adicionalmente, constatamos que até a data de conclusão dos nossos trabalhos, as parcelas vencidas até 30 de junho de 2016 dessas CDCA’s não foram recebidas, razão pela qual acreditamos que a provisão para perdas no valor de recuperação destes créditos é insuficiente no montante de R\$ 24.605 mil e consequentemente o patrimônio líquido e o resultado do exercício do Fundo estão superavaliados no mesmo montante.”.
- Exercício 30/06/2019: “Em 30 de junho de 2019, o INCENTIVO Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial 1I mantém registrado um imóvel no valor de R\$ 26.000 mil, que representa a 45,84% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão do nosso relatório de auditoria, não obtivemos acesso à escritura emitida por cartório de registro de imóveis evidenciando a propriedade do imóvel pelo Fundo, e tampouco pudemos, por meio de outros procedimentos de auditoria, avaliar a adequação do valor justo atribuído ao investimento na data-base examinada. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente e formar uma opinião quanto à propriedade do imóvel e a adequação do valor justo registrado pelo Fundo em 30 de junho de 2019 e dos possíveis efeitos no resultado, no patrimônio líquido e na rentabilidade do Fundo.”.
- Exercício 30/06/2020: “Em 30 de junho de 2020, o INCENTIVO Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial 1I mantém registrado um imóvel no valor de R\$ 26.000 mil, que representa a 45,90% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão do nosso relatório de auditoria, não obtivemos acesso à escritura emitida por cartório de registro de imóveis evidenciando a propriedade do imóvel pelo Fundo. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente e formar uma opinião quanto à propriedade do imóvel.”.
- Exercício 30/06/2021: “Em 30 de junho de 2021, o INCENTIVO Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial 1I mantém registrado um imóvel no valor de R\$ 26.000 mil, que representa 32,72% do seu ativo total. Através de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural emitido por empresa especializada em setembro de 2020, constatamos que foi atribuído o valor justo de R\$ 1.541 mil ao imóvel, sendo este significativamente inferior ao valor registrado pelo Fundo. As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2021, não registram quaisquer ajustes decorrentes do valor apurado no mencionado laudo de avaliação.”.
- Exercício 30/06/2022: “O Fundo mantém registrado na Demonstração da Posição Financeira de 30 de junho de 2022, o valor de R\$ 21.430 mil, que representa 37,62% do seu ativo total, referente crédito a receber da massa falida da Gradual Investimentos, administradora anterior. Não nos foram fornecidas documentações suficientes para que pudéssemos concluir sobre a razoabilidade do montante registrado. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente e formar uma opinião quanto à adequação do valor recuperável dessa contingência ativa registrada pelo Fundo.”.



Exercício	Auditor Independente	Data de Publicação CVM	Classificação de Rating BR	Classificação de Risco BR	Classificação de Rating Global	Classificação de Risco Global
abr/11	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2011	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
jul/11	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/07/2011	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
set/11	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/09/2011	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
out/11	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/10/2011	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
jan/12	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2012	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
abr/12	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2012	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
abr/12	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	30/04/2012	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
out/12	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/07/2012	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
out/12	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/10/2012	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
jul/13	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2013	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
jul/13	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2013	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
jan/14	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/07/2013	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
jan/14	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/10/2013	BBB+	Baixo	BB-	Moderado
abr/14	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2014	BBB-	Baixo	B+	Médio
jul/14	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2014	BB+	Moderado	B	Médio
jan/15	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/07/2014	BB+	Moderado	B	Médio
jan/15	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/10/2014	BB+	Moderado	B	Médio
jul/15	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2015	BB+	Moderado	B	Médio
jul/15	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2015	BB+	Moderado	B	Médio
jul/15	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/07/2015	BB+	Moderado	B	Médio
4º tri. 2015	GRADUAL CCTVM S/A	01/10/2015	-	-	-	-
jul/15	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2016	BB+	Moderado	B	Médio
abr/16	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2016	BB-	Moderado	B-	Médio
jul/16	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/07/2016	B	Médio	CCC	Alto
out/16	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/10/2016	B	Médio	CCC	Alto
jan/17	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2017	B	Médio	CCC	Alto
2º tri. 2017	GRADUAL CCTVM S/A	01/04/2017	-	-	-	-
3º tri. 2017	GRADUAL CCTVM S/A	01/07/2017	-	-	-	-
4º tri. 2017	GRADUAL CCTVM S/A	01/10/2017	-	-	-	-
1º tri. 2018	GRADUAL CCTVM S/A	01/01/2018	-	-	-	-
4º tri. 2018	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VM LTDA	01/10/2018	-	-	-	-
1º tri. 2019	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VM LTDA	01/01/2019	-	-	-	-
2º tri. 2019	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VM LTDA	01/04/2019	-	-	-	-
3º tri. 2019	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VM LTDA	01/07/2019	-	-	-	-
4º tri. 2019	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VM LTDA	01/10/2019	-	-	-	-
jan/20	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/01/2020	B	Médio	CCC	Alto
abr/20	SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	01/04/2020	B	Médio	CCC	Alto
jul/20	Não há**	01/07/2020	-	-	-	-

**Sinais de (+) mais e (-) menos são utilizados para identificar uma melhor ou pior posição dentro de uma mesma escala de rating.

Desde a constituição do fundo, há o registro de 38 Relatórios de Rating publicadas na CVM durante os períodos de 2009 a 2020.

Incentivo FIDC Multisetorial II

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

Nota global: **CCC^{SR} (oe)**

Equivalência "br": **brB (oe)**

O Comitê de Classificação da SR Rating atribui as notas acima descritas, denotando risco alto, com perspectiva negativa. No âmbito local e no prazo analisado, a qualidade de crédito é fraca. A vulnerabilidade é considerada alta, em qualquer cenário, por fatores internos ou do macroambiente.

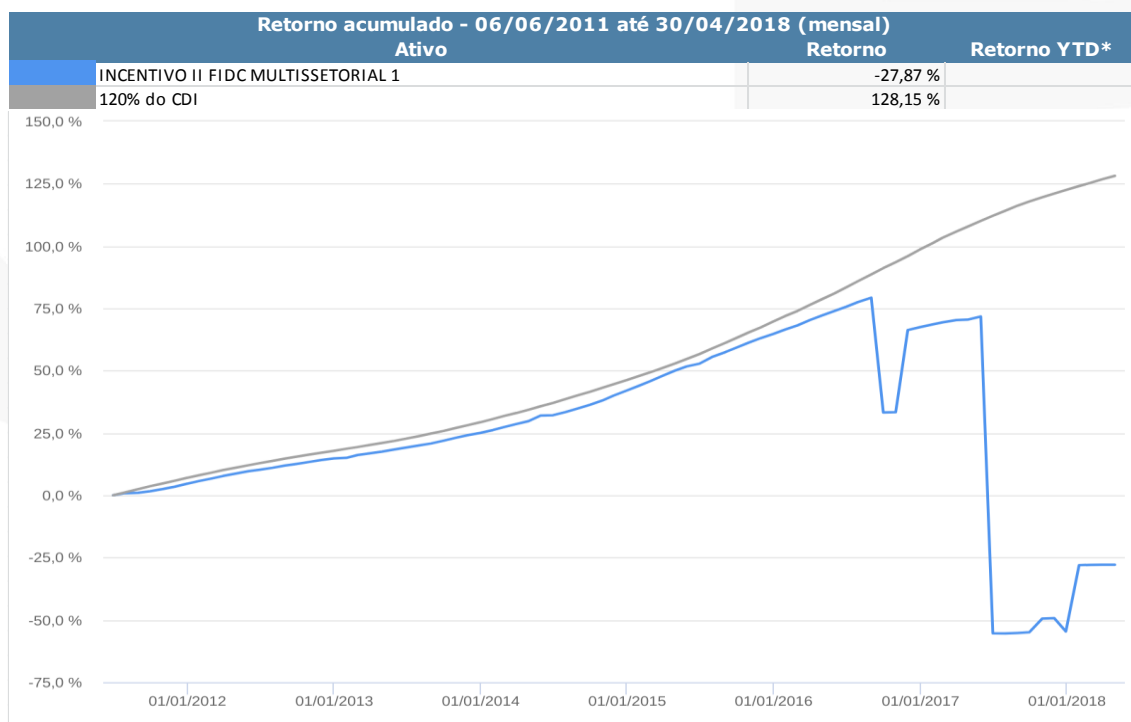
Os principais fatores a serem considerados na atual classificação decorrem da qualidade de crédito da carteira do fundo – estando quatro dos cinco devedores em default –, exacerbados pela elevada concentração do mesmo, bem como pela ausência de colateral em sua estrutura. Torna-se fundamental, portanto, o tempestivo acompanhamento, por parte da gestão do fundo, dos processos de execução



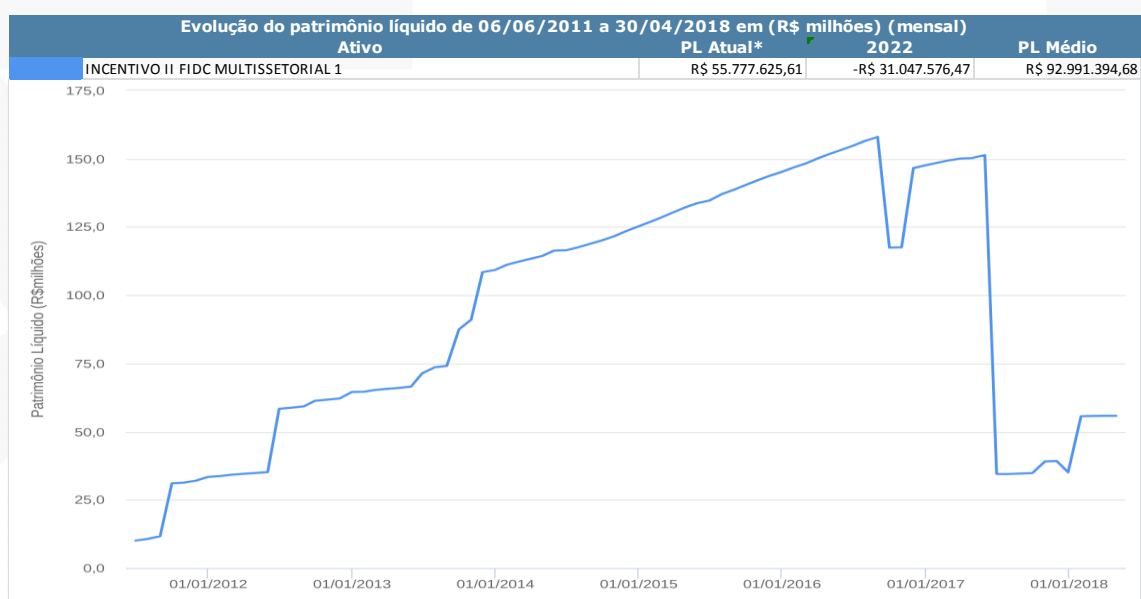
das garantias atreladas a tais recebíveis, de modo a possibilitar a recuperação ao menos parcial do crédito.

A estrutura do fundo sofreu alterações no trimestre analisado. Com a renúncia do custodiante Santander Securities, foi deliberado por Assembleia Geral de Cotistas que a Administradora, Gradual CCTVM, acumularia ambas as funções. A gestão é realizada pela Incentivo Investimentos, e a auditoria financeira e de processos é realizada pela KPMG.

4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Quantum



Fonte: Quantum



5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O objetivo do fundo é proporcionar ao seu cotista a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) Direitos de Crédito que atendam aos Critérios de Elegibilidade e das Condições de Cessão e (ii) Ativos Financeiros, observados todos os critérios de composição e diversificação da carteira do fundo.

5.2 Carteira de Investimentos

Em 31/12/2022 o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII possuía R\$ - 31.047.600,00 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Disponibilidades	1,72	-0,01%
Cotas de Fundos de Investimento da ICVM 555	25.752,05	-82,94%
Valores a pagar - Curto Prazo (em até 12 meses)	84.275,95	-271,44%
Direitos Creditórios - Multiclasse	101.746,51	-327,71%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$ -31.047,60	

Fonte: Quantum

6 PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO

RESUMO	
Plano de Liquidação	O plano de liquidação do fundo foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em 31 de agosto de 2021.
Prazo	Conforme exposto na apresentação do Plano de Liquidação do fundo o prazo previsto para encerramento do fundo é para dezembro de 2026.
Amortização	Não foram realizadas amortizações no fundo.
Expectativa de Retorno	O Fundo apresenta 0,00% de expectativa de retorno considerando o Patrimônio Líquido do Fundo.

7 NÍVEL DE RISCO

Risco de Mercado:

Flutuação dos Ativos Financeiros.

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Efeitos da política econômica do Governo Federal.

O Fundo, seus ativos e os Devedores dos Direitos de Crédito estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.



O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial, e, conseqüentemente, também na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, aumento ou diminuição da taxa de juros, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, entre outras. O negócio, a condição financeira e os resultados dos Devedores, os setores econômicos específicos em que atuam, os Ativos Financeiros do Fundo, bem como a originação e pagamento dos Direitos de Crédito podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas governamentais, bem como por: (i) flutuações das taxas de câmbio; (ii) alterações na inflação; (iii) alterações nas taxas de juros; (iv) alterações na política fiscal; ou (v) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil, ou os mercados internacionais.

Medidas do Governo Federal para manter a estabilidade econômica, bem como a especulação sobre eventuais atos futuros do governo podem gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, afetando adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados dos Devedores, bem como a liquidação dos Direitos de Crédito pelos respectivos Devedores.

Risco de Crédito:

Inadimplência dos Direitos de Crédito e dos Ativos Financeiros

Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento dos Direitos de Crédito, bem como de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos;

Inexistência de garantia de rentabilidade

O indicador de desempenho adotado pelo Fundo para a rentabilidade de suas Quotas é apenas uma meta estabelecida pelo Fundo, não constituindo a Taxa Mínima de Aquisição garantia mínima de rentabilidade aos investidores, seja pela Administradora, também na qualidade de Custodiante, pelo Gestor, pelo FGC ou qualquer outra garantia. Caso os ativos do Fundo, incluindo os Direitos de Crédito, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Quotas, a rentabilidade do Quotista será inferior à meta indicada neste Regulamento. Dados de rentabilidade verificados no passado com relação a qualquer fundo de investimento em direitos creditórios no mercado, ou ao próprio Fundo, não representam garantia de rentabilidade futura.

Fatores macroeconômicos

Devedores/sacados. Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Direitos de Crédito, dependerá da solvência dos respectivos Devedores para distribuição de rendimentos ao Quotista. A solvência desses Devedores pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como alteração adversa das taxas de juros e/ou dos índices de inflação, baixos índices de crescimento econômico, aumento do preço dos combustíveis, dentre outros. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver aumento da inadimplência dos Direitos de Crédito cedidos ao Fundo, provocando perdas patrimoniais ao Quotista.

Possibilidade de Liquidação Antecipada do Fundo

Observado o disposto neste Regulamento, o Fundo poderá resgatar as Quotas antecipadamente, caso ocorra qualquer Evento de Liquidação, ou se assim deliberado pelos Quotistas reunidos em Assembleia



Geral, nos termos do Capítulo XX. Por este motivo, os Quotistas poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pela Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Inexistência de Histórico de Inadimplência

Tendo em vista que o Fundo poderá adquirir Direitos de Crédito originados por um número indeterminado de Devedores e que os Direitos de Crédito poderão consistir em diversos tipos de títulos de crédito, não existe histórico de inadimplemento dos Direitos de Crédito. O risco de inadimplência dos Direitos de Crédito pelos Devedores não pode ser mensurado objetivamente e pode gerar perdas ao Fundo.

Risco de Liquidez

Liquidez relativa aos Ativos Financeiros

Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira são negociados, e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo está sujeito a riscos de liquidez dos Ativos Financeiros detidos em carteira, situação em que o Fundo pode não estar apto a efetuar pagamentos relativos aos resgates de suas Quotas.

Liquidez relativa aos Direitos de Crédito

O investimento do Fundo em Direitos de Crédito apresenta peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, haja vista que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez para tais Direitos de Crédito. Caso o Fundo precise vender os Direitos de Crédito detidos em carteira, poderá não haver mercado comprador ou o preço de alienação de tais Direitos de Crédito poderá refletir essa falta de liquidez, causando perdas ao patrimônio do Fundo.

Escassez de recursos para Resgate das Cotas

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio aberto, portanto o resgate de suas Quotas poderá ser solicitado a qualquer momento pelo Quotista, observado período de carência. Ainda que os resgates das Quotas possam ser solicitados a qualquer momento, o Fundo pode não dispor de recursos de liquidez imediata para todos os Quotistas que tenham solicitado o resgate, tendo em vista que o Gestor (i) aplicará a maior parte do Patrimônio Líquido do Fundo em Direitos de Crédito; bem como (ii) pretende manter os Direitos de Crédito na carteira do Fundo até o respectivo vencimento, sendo que as respectivas parcelas podem ainda não ter vencido ou ter sido quitadas pelos Devedores.

Considerando-se a sujeição do resgate das Quotas à liquidação dos Direitos de Crédito e/ou dos Ativos Financeiros, conforme descrito no Parágrafo acima, a Administradora e a Custodiante, estão impossibilitados de assegurar que os resgates das Quotas ocorrerão nas datas em que forem solicitados, não sendo devido, pelo Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, a Custodiante e o Gestor, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, na hipótese de atraso ou falta de pagamento dos resgates em virtude de inexistência de recursos suficientes no Fundo.

Outros Riscos:

Riscos Relacionados aos Critérios de Elegibilidade



O alcance da análise do Custodiante quanto à existência de medidas que ofereçam obstáculos ao adimplemento dos Direitos de Crédito será limitada à verificação perante a SERASA e a EQUIFAX, acarretando o risco de aquisição de Direitos de Crédito contra os quais estejam em curso protestos, demandas judiciais, procedimentos administrativos ou outras medidas que visem obstar seu efetivo pagamento.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo Gestor na seleção dos Direitos de Crédito para concessão de crédito

O Gestor é responsável pelo desenvolvimento e pela implementação da Política de Concessão de Crédito do Fundo. Não obstante o Gestor realize todos os esforços necessários para que não haja falhas no decorrer dos processos de desenvolvimento e implementação da Política de Concessão de Crédito, bem como no processo de concessão de crédito em conformidade com a referida Política, podem vir a ocorrer eventuais falhas em tais processos, tais como erros na transferência de dados no momento da concessão do crédito, erros de interpretação da Política de Concessão de Crédito por parte do Gestor, dentre outros. Havendo falhas em qualquer das etapas da concessão de crédito, inclusive no que se refere à Política de Concessão de Crédito, a adimplência dos Direitos de Crédito adquiridos pelo Fundo poderá ser comprometida, acarretando, desta forma, prejuízos para o Fundo e para os Quotistas.

Ademais, a solvência dos Direitos de Crédito depende integralmente da situação econômico financeira dos Devedores na data de vencimento ou do vencimento antecipado (quando aplicável) dos Direitos de Crédito. Dessa forma, a observância da Política de Concessão de Crédito não constitui garantia de adimplência dos Devedores, caso esses venham a ter sua situação econômico-financeira piorada.

Dação em Pagamento de Direitos de Crédito

No caso de liquidação do Fundo, ordinária ou antecipada, em que a Assembleia Geral deliberar o resgate das Quotas do Fundo mediante dação em pagamento de Direitos de Crédito, os titulares de Quotas poderão encontrar dificuldades para (i) negociar os Direitos de Crédito recebidos; e/ou (ii) cobrar os Direitos de Crédito inadimplidos.

Riscos relacionados às operações que envolvam a Administradora e o Gestor como contraparte do Fundo

Conforme previsto no Regulamento, há a possibilidade do Fundo contratar operações em que a Administradora e/ou o Gestor, suas empresas controladoras, controladas, coligadas e/ou subsidiárias, bem como os fundos por elas administrados e/ou geridos, atuem como contraparte, o que poderá acarretar riscos decorrentes de eventuais conflitos de interesse. (d) Documentos Comprobatórios. A Custodiante poderá contratar um ou mais depositários para

a guarda física dos originais dos Documentos Comprobatórios. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos sob custódia, da Custodiante ou de depositário por ele contratado, responsabilizando-se pela guarda dos referidos documentos, em nome do Fundo. A guarda desses documentos pela Custodiante ou por terceiro contratado poderá acarretar atrasos ou impossibilidade de implementação da Política de Cobrança.

Risco de Não Entrega dos Documentos Comprobatórios

Ainda que os Direitos de Crédito sejam devidamente constituídos, a sua efetiva cessão pode ser dificultada ou impedida na hipótese de se verificarem falhas na entrega ou, ainda, o não recebimento, pela Custodiante ou por terceiro por ele contratado para realizar a guarda dos Documentos Comprobatórios, dos documentos necessários à formalização da cessão de Direitos de Crédito. Nesta



CRÉDITO & MERCADO

hipótese, nos termos do Contrato de Cessão, a cessão do referido Direito de Crédito deverá ser resolvida sendo que o Cedente deverá restituir ao Fundo o valor da referida cessão devidamente corrigido. Assim, além de se sujeitar exclusivamente ao risco de crédito do Cedente, não podendo, neste caso, cobrar ao Devedor, o Fundo poderá ter dificuldades em cobrar e receber os referidos valores do Cedente e, deste modo, ter que arcar com os prejuízos da não entrega dos Documentos Comprobatórios pelo Cedente.



8 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

8.1 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 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 documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, aos riscos e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição, gestão ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a consultoria de valores mobiliários a prestação dos serviços de orientação, recomendação e aconselhamento, de forma profissional, independente e individualizada, sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, cuja adoção e implementação sejam exclusivas do cliente. Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no art. 6º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria nº 402/2008, art. 15, inciso III, alínea "a". Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 519/2011 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2023

LME REC IMA-B FI RENDA FIXA

CNPJ: 11.784.036/0001-20

_Informações Consolidadas_2023.02.28



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	6
3.4	COTISTAS RPPSS	6
3.5	AUDITORIAS	7
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	8
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	8
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
6	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	9
7	NÍVEL DE RISCO	10
8	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	12
8.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	12
	DISCLAIMER	13



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	LME REC IMA-B FI RENDA FIXA	C.N.P.J.:	11.784.036/0001-20
Gestor:	GRAPHEN INVESTIMENTOS	C.N.P.J.:	15.403.817/0001-88
Administrador:	RJI CORRETORA DE VALORES	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Custodiante:	RJI CORRETORA DE VALORES	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Auditor:	UHY BENDORAYTES	C.N.P.J.:	42.170.852/0001-77

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	17/06/2010
Data de Início:	13/03/2012
Condomínio:	Aberto
Taxa de Administração:	0,00%
Taxa de Performance:	Não possui
Benchmark:	IMA- B
Patrimônio Líquido:	R\$ 72.714.810,00
Aplicação Mínima:	R\$ 1.000.000,00
Conversão de Cota para Aplicação:	D+0
Carência:	Não há
Conversão de Cota para Resgate:	D+1008 du
Disponibilização dos Recursos Resgatados:	D+1009 du
Quantidade de Cotistas:	28 (base: 02/2023)
Público Alvo:	Investidores qualificados

→ ENQUADRAMENTO

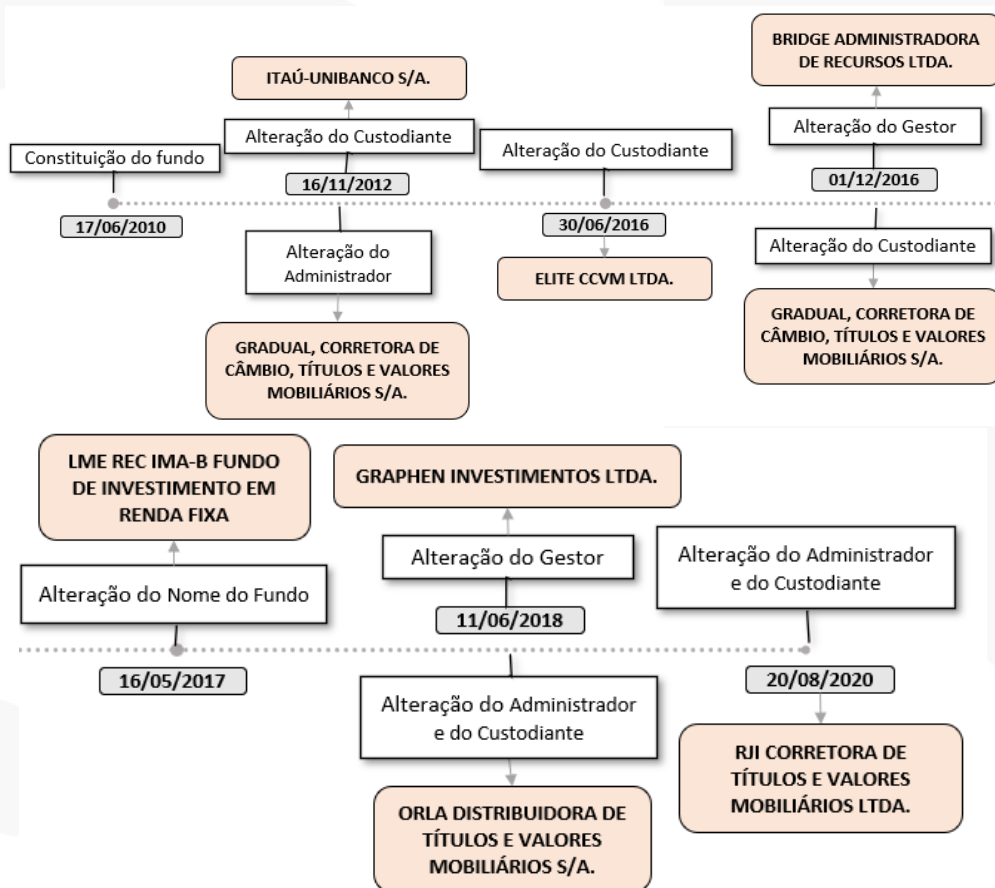
Classificação Anbima:	Renda Fixa Duração Livre Crédito Livre
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	Renda Fixa
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 7º, Inciso III, Alínea 'a'

2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

Em sua data de constituição o fundo possuía como prestadores de serviço: o CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A como administradora e custodiante e o LEME INVESTIMENTOS LTDA como gestora.

Atualmente o fundo possui como prestadores de serviço: a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como administradora e custodiante e a GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA como gestora.



Fonte: CVM

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

Trata-se de um fundo constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, é uma comunhão de recursos destinados a aplicação em carteira diversificada de investimentos, observadas as limitações de sua política de investimento, de acordo com seu regulamento e da regulamentação em vigor, em especial as Instruções CVM (Comissão de Valores Mobiliários) nº 539/2013, com as alterações introduzidas pelas instruções nº 554/2014 e 555/2014.

O FUNDO destina-se, exclusivamente, a receber aplicações de investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 539/2013, e de regimes próprios de previdência social, que possuem situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do FUNDO, que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados ao investimento no FUNDO e que realizem, ainda, aporte inicial mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo vedada a aplicação de recursos pelo público em geral.

Em sua constituição tinha como prestadores de serviço o Citibank Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A. como administrador e custodiante e a Leme Investimentos Ltda como prestadora de serviço de gestão. Atualmente possui como prestadores de serviço: a Graphen Investimentos Ltda como gestora da carteira de investimentos e a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda como administradora.



A carteira do FUNDO deverá observar, no que couber, as diretrizes de diversificação de investimentos estabelecidas no regulamento do FUNDO e na regulamentação em vigor, bem como as vedações aplicáveis os regimes próprios de previdência social.

A partir de 20 de agosto de 2020 o Fundo passou a ser administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, antes administrado pela ORLA, Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Não foi disponibilizada à RJI CTVM Ltda as demonstrações financeiras de transferência, dessa forma, tais demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

3.2 Fatos Relevantes

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 4 fatos relevantes e comunicados ao mercado publicados desde sua constituição, contendo relevância 3 com as seguintes deliberações:

Foi publicado um fato relevante constando que na AGC de 12 de abril de 2016 foi transferida a Administração e Custódia do Fundo para a Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. (Elite), ocorre que a Nova Administradora apesar de ter assumido a Custódia se negou a recepcionar a Administração do Fundo, e passou a realizar uma série de exigências para assunção de suas obrigações. Devido ao impasse enfrentado na transferência de Administração para a Elite: foram paralisadas todas as solicitações de resgate em curso, até a devida transferência do Fundo, o que não ocorreu, já que a própria Elite recentemente manifestou falta de interesse na prestação de Serviços de Administração e Custódia tendo sido a Gradual definida como prestadora de serviço de Administração do Fundo.

Na mesma AGC a Bridge Administradora de Recursos Ltda. (Bridge) foi ratificada como Gestora do Fundo. No dia 05 de dezembro de 2016 a Administradora recepcionou carta da Bridge, recomendou o fechamento do Fundo, dado que existem resgates programados para os próximos meses, sendo certo que o Fundo não possui caixa para pagamento de tais resgates, pois os ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo são, em sua grande maioria ilíquidos.

Diante do pedido apresentado pela Bridge, afim de proporcionar tratamento igual a todos os Cotistas, tendo em vista a liquidez dos ativos financeiros componentes da carteira do Fundo, o fundo foi fechado para resgates.

A Orla DTVM na qualidade de Administradora do fundo informou mediante fato relevante, publicado em 17 de setembro de 2018, que ao mercado que em função da reprecificação de ativos constantes na carteira do Fundo, houve impacto negativo de 25,8%, ou no valor de R\$ 21.280.176,8 sobre o patrimônio líquido do Fundo na data base de 30/08/2018.

Os ativos reavaliados foram: CCB CKBV e CCB SOMOPAR. A CCB CKBV teve um impacto positivo de R\$ 582.707,44 (correspondendo a 0,7% do P.L. em 30/08/2018) e passou a valer R\$ 5.827.080,29 (correspondendo a 7,1% do P.L. em 30/08/2018) e a CCB SOMOPAR teve um impacto negativo de R\$ 4.322.253,63 (correspondendo a 5,2% do P.L. em 30/08/2018) e passou a valer R\$ 11.119.736,54 (correspondendo a 13,5% do P.L. em 30/08/2018).

Porém, o fundo também tem em carteira cotas do fundo Leme Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Multimercado Crédito Privado CNPJ 12.228.008/0001-99, o qual por sua vez também teve reavaliação, com impacto negativo de R\$ 17.540.630,59 (correspondendo a 21,3% do P.L. em 30/08/2018).

A Orla DTVM S.A., na qualidade de participante do mercado enquanto administradora fiduciária de recursos de terceiros informou mediante fato relevante, publicado em 03 de junho de 2020, que teve o seu registro, enquanto administradora de carteiras, cancelado, conforme decisão proferida através dos Ofícios em referência, no âmbito do Processo CVM nº 19957.01953/2020-76.



Tal decisão resulta da vacância no cargo de diretor responsável pela administração de carteiras, cuja substituição tem sido extremamente dificultada, em razão do risco representado pela “corona vírus”, que ensejou a adoção do regime de distanciamento social. A Orla esclarece que continua envidando todos os esforços e adotando todas as providências necessárias para regularizar a situação e readquirir o seu registro perante a CVM.

3.3 Assembleias

Em consulta a CVM nota-se que ocorreram 3 (três) Assembleias Geral de Cotistas com as seguintes pautas: aprovação de demonstrativos financeiros, alterações no regulamento, alteração dos prestadores de serviços e convocação para assembleia, contendo relevância 1 (uma) delas, a de 23 de julho de 2020, com as seguintes deliberações:

Substituição da atual administradora do Fundo, Orla Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A por Determinação da CVM; Alteração e consolidação do regulamento do fundo de modo a refletir a mudança do prestador de serviço de administração proposta no item anterior.

Em relação ao item (1) da Ordem do dia, aprovar, por 93,87% (Noventa e três vírgula oitenta e sete por cento) das cotas emitidas pelo fundo; a substituição da atual Administradora nos termos da proposta enviada pela RJI CTVM, que passara a assumir as funções de administração, custódia e controladora na abertura de 20 de agosto de 2020.

3.4 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (28/02/2023) o fundo possuía 28 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE / RN (IPERN)	R\$ 232,75765	0,15%
RPPS DO ESTADO DO TOCANTINS / TO (IGEPREV)	R\$ 16.808,65598	0,42%
RPPS DO MUNICÍPIO DE AMERICANA / SP (AMERIPREV)	R\$ 1.479,84752	0,99%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES / SP	R\$ 5.083,71592	7,09%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BURITIZEIRO / MG (IPSEMB)	R\$ 758,78024	3,80%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAPISTRANO / CE	R\$ 1.437,46850	24,13%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CERQUEIRA CÉSAR / SP	R\$ 1.437,83836	2,26%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO / SP (ENGEPREV)	R\$ 1.938,36796	4,51%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS / SP (IPREM)	R\$ 783,72836	0,49%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FORMOSA / GO (FPS FORMOSA)	R\$ 3.205,40551	14,90%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO / SP	R\$ 3.273,99791	1,98%
RPPS DO MUNICÍPIO DE GUARACI / SP (FMSSGUARACI)	R\$ 959,63393	2,34%
RPPS DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA / PR (GUARAPREV)	R\$ 1.585,24057	3,40%
RPPS DO MUNICÍPIO DE HOLAMBRA / SP (IPMHOLAMBRA)	R\$ 1.563,29556	1,74%
RPPS DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA / SP (HORTOPREV)	R\$ 3.837,65697	0,54%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ITATINGA / SP (CAPSMIT)	R\$ 40,83344	0,09%
RPPS DO MUNICÍPIO DE JANDIRA / SP (PREJAN)	R\$ 1.346,29588	0,34%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 762,45055	0,11%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE / PA (IPMMONTEALEGRE)	R\$ 1.267,09722	5,54%



RPPS DO MUNICÍPIO DE MONTIVÍDIU / GO (PREVIM)	R\$ 753,39546	6,59%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ / MS (PEVIPOR)	R\$ 2.996,18494	1,90%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA / SP (PORTOPREV)	R\$ 4.695,43281	2,50%
RPPS DO MUNICÍPIO DE QUITANDINHA / PR	R\$ 691,96219	1,15%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE / SP	R\$ 1.470,46930	1,77%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO / SP (FAPS)	R\$ 9.249,66129	1,09%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SUZANO / SP (IPMS)	R\$ 1.680,29495	0,26%
RPPS DO MUNICÍPIO DE TIJUCAS / SC (PREVISERTI)	R\$ 1.498,01709	1,58%
RPPS DO MUNICÍPIO DE URUAÇU / GO (URUAÇU PREV)	R\$ 1.148,73171	6,04%

Fonte: Quantum

3.5 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
30/04/2013	KPMG	27/04/2016	Ressalva
30/04/2014	KPMG	13/09/2016	Ressalva
30/04/2015	CROWE HORWATH	03/10/2016	Normal
30/04/2016	CROWE HORWATH	03/10/2016	Normal
30/04/2021	AUDIPEC	28/07/2021	Normal
30/04/2022	AUDIPEC	20/07/2022	Normal

Fonte: CVM

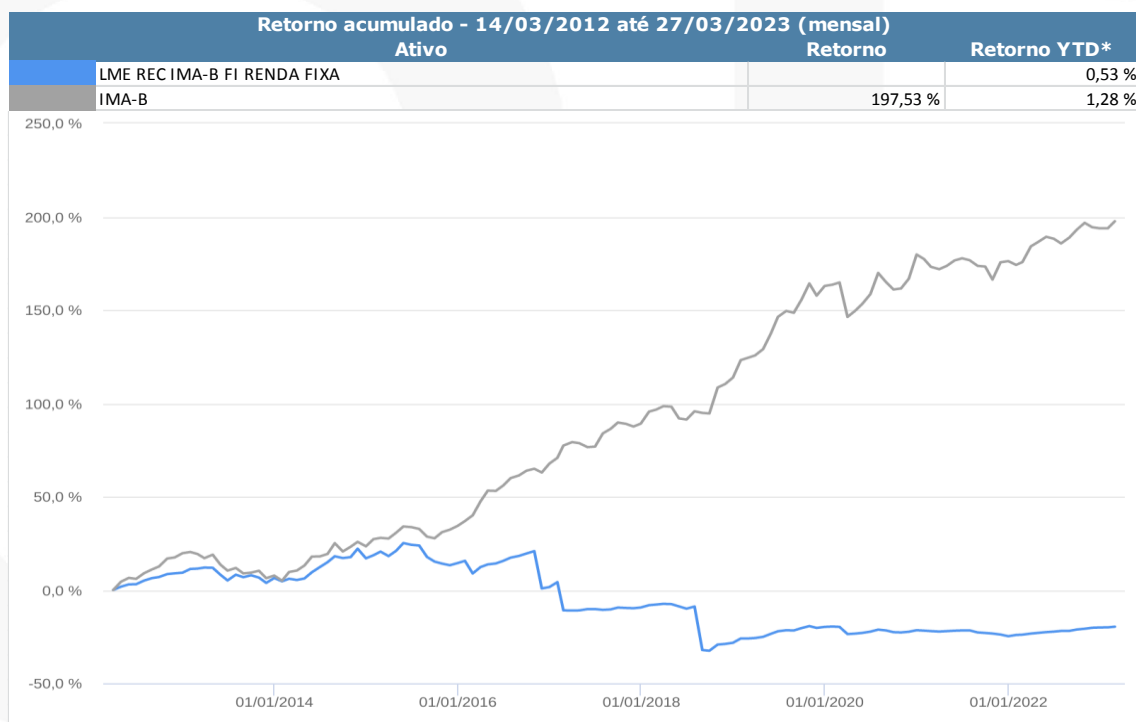
Desde a constituição do fundo, há o registro de sete Demonstrações Financeiras publicadas na CVM durante os períodos de 2013 a 2021, com exceção do ano de 2017, 2018 e 2020.

Segundo opinião das auditorias, as demonstrações financeiras abaixo contêm ressalvas:

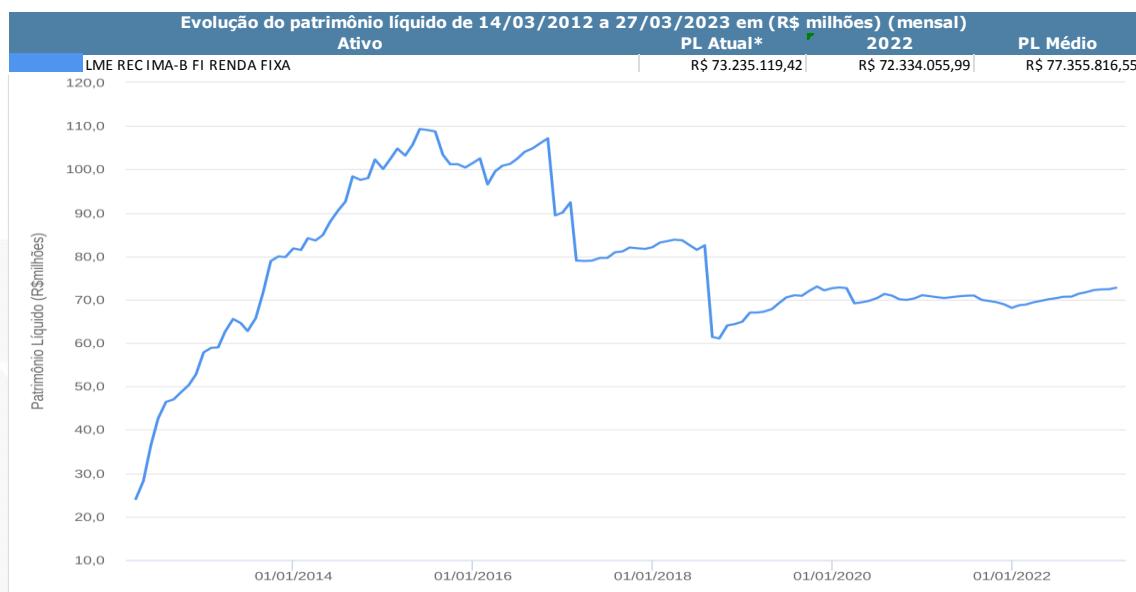
- **Exercício 30/04/2013:** “Conforme o demonstrativo da composição e diversificação da carteira, em 30 de abril de 2013, o Fundo possui Cédulas de Crédito Bancário devidas pela Cikel Brasil Verde Madeiras Ltda e pela Magistral Impressora Industrial Ltda, nos montantes de R\$ 10.066 mil e R\$ 9.240 mil, respectivamente. Até a data do nosso relatório de auditoria, o Fundo não recebeu a totalidade dessas CCBS, e registrou uma provisão de 18% sobre o valor dessas operações. Considerando o atraso das CCBS mencionado acima e considerando que as análises de crédito elaboradas pela Gestora do Fundo não são suficientes para fundamentar a recuperabilidade dos créditos, não nos foi possível concluir quanto ao valor de realização das CCBS dos devedores”.
- **Exercício 30/04/2014:** “Conforme o demonstrativo de composição e diversificação da carteira, em 30 de abril de 2014 o Fundo possuía investimentos em Cédulas de Crédito Bancário no montante de R\$ 23.756 mil. As análises de crédito elaboradas pela administradora e gestora do Fundo não são suficientes para avaliarmos a capacidade de pagamento dos emissores das Cédulas, consequentemente, não foi possível concluir sobre o valor de realização desses investimentos”.



4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Plataforma C&M e Quantum



Fonte: Quantum (base 01/2010 a 09/2022)

5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O objetivo do Fundo é propiciar a valorização de suas cotas de forma a buscar superar, no longo prazo, a variação do IMA-B, por meio da aplicação dos recursos dos cotistas, feita pela GESTORA, de forma não



alavancada, e títulos e valores mobiliários que tenham como principal fator de risco a variação da taxa de juros doméstica ou de índice de preços, ou ambos, assim como através de operações de derivativos associados a esse mesmo mercado. Na seleção dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, bem como em sua concentração, a GESTORA observará as melhores perspectivas de retorno para os cotistas e os limites de diversificação que sejam ou venham a ser impostos pela legislação aplicável.

5.2 Carteira de Investimentos

Em 28/02/2023 o LME REC IMA-B FI RENDA FIXA possuía R\$ 72.714.810,85 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Outros Valores a receber	92.232,95	126,84%
Cotas de CARDINAL PARTNERS JURO REAL IMA-B FI RENDA FIXA	21.850,01	30,05%
Cotas de CARDINAL PARTNERS RF ATIVO FI RENDA FIXA	11.861,47	16,31%
Cotas de CARDINAL PARTNERS RETORNO ABSOLUTO INSTITUCIONAL FI MULTIMERCADO	6.021,76	8,28%
Cotas de VANQUISH RETORNO ABSOLUTO INSTITUCIONAL FI MULTIMERCADO	5.302,49	7,29%
Cotas de SAFRA AGILITÉ FI RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	2.453,74	3,37%
Cotas de AZ QUEST TERMO FI RENDA FIXA	1.923,72	2,65%
Cotas de BTG PACTUAL TESOIRO GERAL FI RENDA FIXA REFERENCIADO IPCA	1.495,83	2,06%
Cotas de PORTO SEGURO JURO REAL FIC RENDA FIXA LP	482,90	0,66%
Operações Compromissadas - LTN - Venc: 01/01/2024	142,56	0,20%
Outras Disponibilidades	0,73	0,00%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$	72.714,81

Fonte: Quantum

6 PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO

RESUMO	
Plano de Liquidação	Não há
Prazo	Não há
Amortização	Não foram realizadas amortizações no fundo.



I. Risco de Mercado:

O valor dos ativos que integram a Carteira pode variar em função de oscilações nas taxas de juros, taxas de câmbio, preços e cotações de mercado, bem como em razão de quaisquer alterações nas condições econômicas e/ou políticas, nacionais ou internacionais. Tais fatos podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da Carteira do FUNDO, resultando, inclusive, na depreciação do valor da cota do FUNDO e, conseqüentemente, em perdas patrimoniais aos cotistas;

II. Risco de Crédito:

O inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos integrantes da Carteira ou pelas contrapartes das operações do FUNDO, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras ao FUNDO e aos seus cotistas. Adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que o FUNDO tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. O FUNDO está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados;

III. Risco de Liquidez:

A possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos e modalidades operacionais integrantes da Carteira pode fazer com que o FUNDO não esteja apto a realizar pagamentos de resgate de suas cotas conforme previsto neste Regulamento, inclusive em decorrência de dificuldades para liquidar posições ou negociar tais ativos pelo preço e no tempo desejado, condições atípicas de mercado e/ou grande volume de solicitações de resgates, no caso de aplicação em cotas de fundos de investimento abertos;

IV. Risco da Utilização de Derivativos:

A utilização de instrumentos de derivativos pelo FUNDO para proteção pode aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os efeitos desejados e/ou provocar significativas perdas patrimoniais ao FUNDO;

V. Risco Relacionado ao Resgate de Cotas nos Fundos de Investimento Investidos:

O FUNDO pode aplicar seus recursos, total ou parcialmente, em fundos de investimento que adotem regras para conversão de suas cotas e respectivo pagamento de resgate diverso das regras adotadas pelo FUNDO, o que pode gerar a impossibilidade de efetuar-se o pagamento do resgate de cotas do FUNDO no prazo desejado pelos cotistas, uma vez que o pagamento de resgate das cotas do FUNDO poderá ficar condicionado ao pagamento de resgate das cotas dos fundos de investimento investidos;

VI. Risco de Concentração:

A concentração de investimentos do FUNDO em um mesmo ativo financeiro pode potencializar a exposição da Carteira aos riscos mencionados nos subitens anteriores. De acordo com a política de investimento do FUNDO, este poderá estar exposto à significativa concentração em poucos ativos financeiros ou até em um mesmo ativo financeiro (incluindo cota de fundo de Investimento);

VII. Risco Cambial:

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de câmbio e juros e nos preços dos ativos financeiros em geral, bem como afetar o desempenho do FUNDO;



VIII. Risco Relacionados aos Fundos de Investimento Investidos:

O FUNDO, quando realizar aplicações em cotas de fundos de investimento, está sujeito a todos os riscos envolvidos nos investimentos realizados pelos respectivos fundos. 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 de terceiros; e

IX. Riscos Gerais:

Eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do FUNDO, bem como seu respectivo desempenho.



8 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

8.1 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 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 documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, aos riscos e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição, gestão ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a consultoria de valores mobiliários a prestação dos serviços de orientação, recomendação e aconselhamento, de forma profissional, independente e individualizada, sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, cuja adoção e implementação sejam exclusivas do cliente. Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no art. 6º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria nº 402/2008, art. 15, inciso III, alínea "a". Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 519/2011 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2022

LME REC IPCA FIDC Multissetorial Sênior
(CNPJ: 12.440.789/0001-80)

_Informações Consolidadas_2023.01.20
_Previsão para as próximas atualizações_2024.11.20



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	10
3.3	ASSEMBLEIAS	12
3.4	COTISTAS RPPSS	12
3.5	AUDITORIAS	14
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	17
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	17
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	17
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	17
6	NÍVEL DE RISCO	19
7	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	25
7.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	25
	DISCLAIMER	26



1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	LME REC IPCA FIDC MULTISSETORIAL SÊNIOR	C.N.P.J.:	12.440.789/0001-80
Gestor:	GRAPHEN INVESTIMENTOS	C.N.P.J.:	15.403.817/0001-88
Administrador:	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Custodiante:	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Auditor:	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S	C.N.P.J.:	19.280.834/0001-26

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	04/10/2010
Data de Início:	10/01/2011
Condomínio:	Aberto
Taxa de Administração:	0,00 %
Taxa de Performance:	8,00 %
Benchmark:	IPCA + 7,00% ao ano
Patrimônio Líquido:	R\$ 74.164,030,00 (base: 10/2022)
Aplicação Mínima:	R\$ 25.000,00
Conversão de Cota para Aplicação:	D+0
Carência:	90 dias
Conversão de Cota para Resgate:	D+1259
Disponibilização dos Recursos Resgatados:	D+1260
Quantidade de Cotistas:	70 (base 10/2022)
Público Alvo:	Investidores qualificados

→ ENQUADRAMENTO

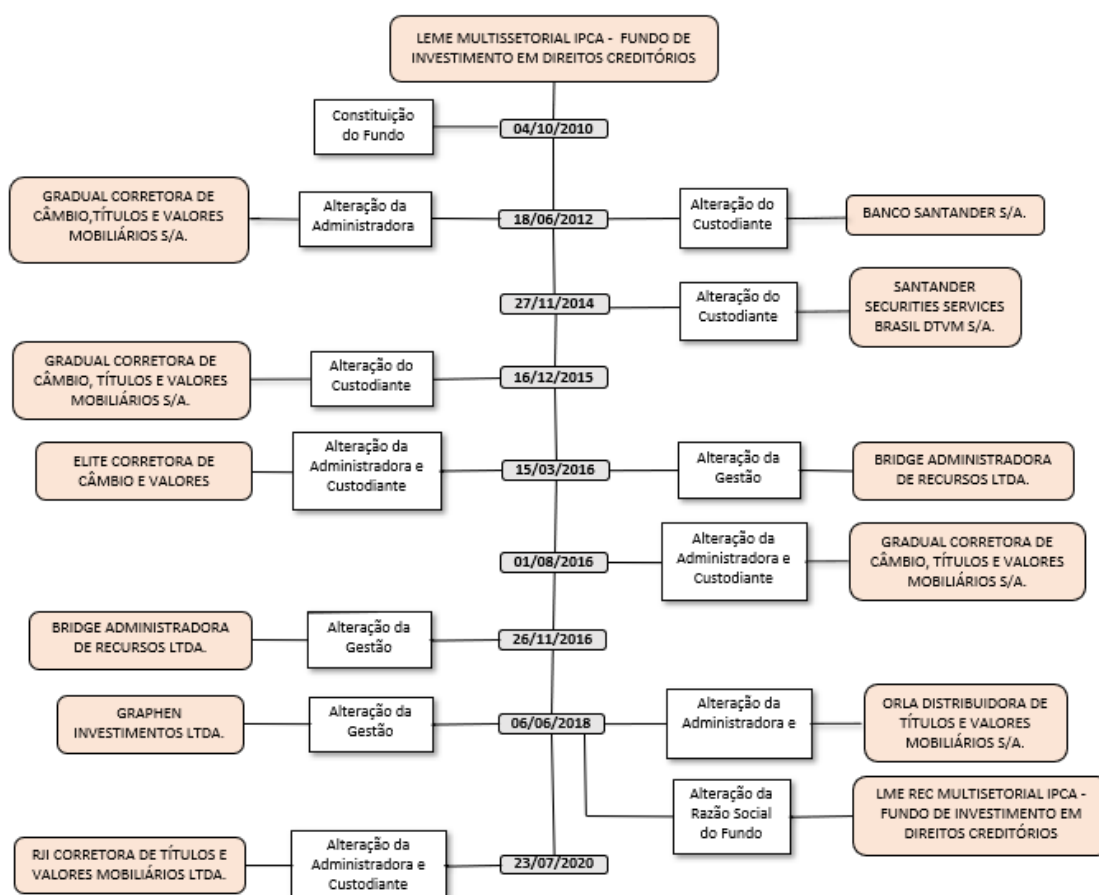
Classificação Anbima:	FIDC outros
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	Direito Creditório
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 7º, Inciso V, Alínea 'a'

2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

Em sua data de constituição o fundo possuía como prestadores de serviço: a CITIBANK DTVM S.A. (CNPJ: 33.868.597/0001-40) como administradora e custodiante e a LEME INVESTIMENTOS LTDA. (CNPJ: 74.198.912/0001-56) como gestora de carteira.

Atualmente, o fundo de investimento tem como prestadores de serviços: a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ: 42.066.258/0001-30) como administradora e custodiante dos recursos e a GRAPHEN INVESTIMENTOS (CNPJ: 15.403.817/0001-88) como gestora dos recursos.



Fonte: CVM

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

Trata-se de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e iniciou suas atividades em 10 de janeiro de 2011. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, no longo prazo, através da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de direitos de crédito, performados ou a performar, oriundos de operações realizadas pelos cedentes nos segmentos financeiros, comercial, industrial, agropecuário, imobiliário, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços que não estejam vencidos e/ou pendentes de pagamentos no momento da cessão para o Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente

Conforme exposto no fato relevante publicado na CVM em 05 de dezembro de 2016 o fundo de investimento encontra-se fechado para resgate, permanecendo desta maneira até o momento.

Em sua política de investimento expõem a intensão na aquisição predominante em Direitos de Crédito Elegíveis, já os recursos remanescentes serão alocados na aquisição de Ativos Financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observados os limites e as restrições previstas na legislação vigente e no regulamento do fundo de investimento.

Contudo, além das ações judiciais onde a intensão é a recuperação de crédito destas operações, o fundo apresentou suas Ações de Indenização por Dano Material em face dos antigos custodiantes sendo eles o



Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Banco Santander (Brasil) S/A e Santander Securities Services Brasil DTVM S.A, com o objetivo de obter uma sentença judicial onde condenem os custodiantes a ressarcir o fundo pelos prejuízos causados por falhas cometidas por eles quanto ao cumprimento de suas obrigações contratuais e normativas.

Em 08 de julho de 2020 através do ofício foi informado as próximas ações a serem tomadas pela GRAPHEN em relação ao fundo, tendo as duas ações judiciais como estratégia principal de recuperação por contemplarem uma indenização ampla, sendo o suficiente para recuperar boa parte dos investimentos do fundo. As outras ações movidas pelo fundo ou em que ele é parte com o objetivo de recuperar o crédito diretamente diante dos devedores, em alguns casos foram encontrados bens, a gestora tem realizado um trabalho de busca para liquidação deles, convertendo em dinheiro para o fundo.

A Orla DTVM na qualidade de administradora do fundo informou mediante fato relevante publicado na CVM em 09 de janeiro de 2019, que a antiga administradora Gradual (em liquidação extrajudicial) não repassou os documentos de sua responsabilidade, inclusive quanto à auditoria das Demonstrações Financeiras referente ao exercício de 2017. Devido ao ocorrido, a atual administradora fica impossibilitada de enviar as demonstrações financeiras referente ao exercício terminado em 30 de junho de 2018.

Conforme o Relatório de Gestão de outubro/2020 fornecido pela Graphen, segue as atualizações das ações indenizatórias:

(i) Santander:

Foi ajuizada uma ação de indenização por dano material em 18 de novembro de 2018 contra os antigos prestadores de serviço de custódia do fundo, o Banco Santander S.A. e Santander Securities Service Brasil DTVM S.A. Devido às falhas incorridas pelas instituições no período de julho de 2012 a dezembro de 2015 decorrente a aquisição de ativos em desacordo com as regras de investimentos do fundo. O processo encontra-se em segredo de justiça, a pedido da atual gestora.

O Banco Santander S.A. apresentou sua contestação em fevereiro de 2019, nela não houve manifestação em relação aos pontos centrais em discussão, sendo focado na tese de que todos os cotistas tiveram conhecimento da possibilidade de perda de seu patrimônio.

O fundo apresentou sua Réplica aos argumentos apresentados pelos Advogados do Santander em março de 2019, esclarecendo pontos inverídicos, por exemplo o fato de alegarem ter assumido a custódia do fundo em dezembro de 2012, sendo que na verdade iniciaram a prestação de serviços em junho de 2012.

O Juízo proferiu decisão em abril de 2019, determinando o início dos trabalhos de produção das provas periciais para verificação do inadimplemento contratual como apontado pelo fundo, e da apuração do valor de eventuais danos causados ao fundo.

Em julho de 2019 foram apresentados no processo os quesitos que a Perita Judicial nomeada pelo Juízo deveria se basear para a elaboração do laudo.

Perita Judicial se manifestou em julho de 2019 requerendo, a intimação das partes para comunicar que os trabalhos teriam início em 08 de agosto de 2019, oportunidade em que a perita analisou os documentos carreados aos autos e solicitou às partes que apresentassem novos documentos que considerava indispensáveis na elaboração do laudo.

No mês de agosto de 2019 os peritos contratados pelo fundo como os assistentes da perita judicial fizeram contato com a mesma para auxiliar nos trabalhos, e disponibilizando um dossiê compilando



todas as perguntas (quesitos) que serão analisados pela perita e os prováveis documentos necessários para o esclarecimento, reunindo as informações facilitando o entendimento da perita.

A elaboração do dossiê para apresentar a perita judicial foi aprofundada e finalizada em outubro de 2019, realizada também a entrega à perita judicial e protocolo nos autos.

Em novembro de 2019, após cobrança do Juízo, a perita agendou o início dos trabalhos para o dia 16/12/2019, realizando uma reunião entre a perita e os assistentes técnicos de cada uma das partes, como objetivo consolidar os pontos abordados na perícia.

O Juízo comunicou um despacho cobrando a perita sobre a entrega do laudo em fevereiro de 2020, a perita agendou uma nova reunião datada em 03 de março de 2020, com os assistentes técnicos buscando esclarecimentos sobre a matéria.

A Perita apresentou seu laudo em abril de 2020, o documento ficou extenso contendo mais de 2.000 folhas, vale ressaltar que ao desenvolver um trabalho pericial, na ordem legal que o Perito não produza qualquer interpretação de valor sobre o caso, pois o Juiz tem este poder e incumbência, ou seja, o Perito precisa ser neutro em suas opiniões.

A conclusão dos advogados do fundo é de que o laudo é favorável aos objetivos da ação, pois, nada do que foi pedido está fora daquilo que de fato o SANTANDER deixou de cumprir quando foi prestador dos serviços de Custódia.

Assim que o laudo foi apresentado nos autos, na última semana do mês de abril, a Graphen convocou uma reunião com todos os prestadores de serviços: advogados e assistentes periciais contratados pelo fundo, para discutir sobre o Laudo. A impressão para todos os participantes da reunião é que o Laudo possui pontos que podem ser mais explorados, possui faltas na resposta de um quesito ou outro, mas no geral a conclusão do laudo da Perita é benéfico para a causa, sendo útil para uma condenação do Santander, pois, foram apontados claros descumprimentos do Santander.

Entretanto há quesitos que foram elaborados pelo Santander que fogem do pedido do fundo, eles dizem a respeito de questões como: serem os cotistas investidores qualificados, não haver disposição legal ou contratual que imponha ao Custodiante a posição de assegurar o crédito, que não é sua função optar por quais créditos que serão adquiridos e etc., quando o pedido do fundo se fundamenta, o descumprimentos contratuais específicos, por exemplo, a checagem da elegibilidade, lastro e cobrança dos créditos.

A Perita não obteve resposta de alguns quesitos mesmo diante dos documentos, sendo assim foram apontados como inconclusivos. Tendo em vista que muitos destes quesitos se referem a pontos da ação em que o ônus da prova é do Santander, ou seja, se permanecerem como pontos inconclusivos, serão benéficos à tese do fundo, sendo que alguns são interpretação da Perita que mesmo diante de documentos que responderiam aos quesitos, compreendeu que outro tipo de documento seria necessário.

Tendo como sequência a apresentação dos assistentes periciais e dos advogados de comentários à perícia e quesitos explicativos, buscando a solução destes pontos imprecisos da Perícia. Após a apresentação, a Perita deve analisar novamente os documentos, levando em conta os novos critérios definidos, produzindo um relatório complementar ao laudo atual.

Como ponto importante do processo a apresentação do Laudo demonstra que está no caminho para a fase de julgamento/ sentença, bem como, da forma como foi apresentado, o Laudo confirma as alegações do fundo de que o Santander descumpriu suas obrigações como custodiante.

Por conta do (COVID-19) pode atrasar o andamento do processo, entre outros, há uma perspectiva de que a Sentença ainda ocorra no ano de 2020.



Em maio de 2020 os representantes da Graphen, os advogados e assistente pericial contratados pelo fundo realizaram reuniões com a finalidade de explorar e identificar os pontos a serem abordados nos comentários à perícia e quais seriam as partes a serem elucidadas, através de novos quesitos.

Após o mapeamento de ponto a ponto de cada parte da perícia, foi elaborada uma petição, com comentários demonstrando tudo o que foi pedido inicialmente foi atendido pela perícia, mesmo que um ponto ou outro tenha sido indicado com certa indefinição. Foram elaborados também alguns quesitos complementares, com o objetivo de assegurar a tese do fundo e rebater a tese de defesa utilizada pelo Santander.

A petição trás de forma objetiva esclarecer a todos sobre o racional por traz da criação dos FIDCs e, portanto, o seu objetivo principal.

Os FIDCs foram criados com o objetivo de fomentar, catalisar e dar liquidez ao mercado de crédito por meio da antecipação de direitos creditórios já existentes (lastro) por uma empresa (na maioria das vezes), aumentando assim oferta de recursos para este fim no mercado, dando aos tomadores uma opção fora do sistema bancário. Com o seu objetivo de criação de transformação dos créditos, por ser uma operação mais simples, em que um fundo de investimento emite cotas, as quais são adquiridas por investidores, captando recursos que serão utilizados para adquirir novos créditos.

Vale ressaltar que este tipo de operação, se assemelha à uma securitização, com função econômica relevante, uma vez que fomenta a criação de liquidez, permitindo o acesso a fontes de financiamento, mesmo que de forma indireta, por empresas que não são companhias listadas em bolsa, por meio da cessão dos créditos ao veículo de securitização - ex.: FIDC - e consequente recebimento do preço de cessão dos créditos em contraprestação. Dependendo das características dos créditos objeto de cessão, a empresa patrocinadora de uma securitização pode obter taxas de juros inferiores àquelas que seriam cobradas caso se endividasse em nome próprio, muitas vezes por conta da pulverização de risco que este tipo de operação traz. Vale ressaltar que a maioria dos tomadores de recursos dos FIDCs é constituída de pequenas e médias empresas que, sem a concorrência criada pelos FIDCs, jamais teriam acesso a crédito ou arcariam com um custo (taxa de desconto) muito maior.

Os FIDCs padronizados conseguem antecipar direitos creditórios já existentes, dependendo, portanto, necessariamente, da cessão destes direitos creditórios, gerando liquidez ao originador.

Desta forma, o custodiante não poderia permitir que o fundo adquirisse, sem cessão, de forma direta, as Notas Promissórias que adquiriu à época. A concessão de empréstimos diretamente, nos moldes bancários, é papel de instituição financeira.

Faltando apenas um dia para o término do prazo para a apresentação da manifestação, os advogados do Santander apresentaram sua manifestação, comentando o laudo e tecendo quesitos elucidativos, demonstrando novamente uma tentativa de forçar uma saída pela tangente, trazendo elementos externos que não relação com o pedido objetivo, que se resume no descumprimento de obrigações contratuais, do regulamento e normativas.

Após a apresentação das manifestações no mês de junho de 2020, houve o pagamento do valor complementar referente aos honorários periciais e as petições passaram para análise da Perita. O prazo para conclusão desta nova fase não é objetivo, e até o final do mês de julho de 2020 a perita ainda não apresentou suas considerações aos quesitos elucidativos. Os advogados do fundo estão acompanhando diariamente o processo e evolução do trabalho da perita.

Em agosto de 2020, perante a inércia da perita com a apresentação da sua resposta aos quesitos complementares apresentados, os advogados fundo realizam uma petição nos autos pedindo que o Juízo intime a perita para apresentar o resultado, conforme a solicitação o Juízo despachou indeferindo o pedido com uma justificativa pouco condizente com o contexto do processo, pelo que, os advogados do fundo acreditam que tenha sido uma decisão fundada em pressupostos errados, sendo assim



elaboraram um pequeno recurso, Embargos de Declaração, apenas para que o Juízo esclareça a razão do indeferimento ou, se realmente constatar um erro de fundamentação, para que altere a decisão.

O Juízo analisou os Embargos de Declaração em setembro de 2020, acatando o pedido realizado, intimando a perita para que realize a apresentação do laudo referente aos quesitos elucidativos, que não ocorreu no mês de setembro.

Em outubro de 2020 os assistentes técnicos do fundo, contataram a Perita para averiguar o motivo do atraso na apresentação das respostas aos quesitos elucidativos, a explicação foi de que não há uma regra pré-estabelecida para responder um dos quesitos elaborados, a conta de quanto é o valor do prejuízo sofrido pelo fundo, já que há ações em andamento e questões que estão além dos danos causados pelos atos omissivos dos Réus, contudo a Perita informou que vai solicitar uma reunião com os assistentes técnicos de ambas as partes para tratar do assunto, o que não ocorreu dentro do mês de outubro.

(ii) Citibank:

Em 15 de fevereiro de 2019 foi ajuizada uma ação de indenização por danos materiais contra o antigo administrador e custodiante Citibank DTVM S.A., por conta das falhas incorridas pela instituição no período de outubro de 2010 a junho de 2012 em aquisição de ativos em desacordo com as regras de investimentos do fundo. O processo segue em segredo de justiça a pedido Graphen.

O Citibank apresentou a sua contestação em abril de 2019, e dentre os argumentos trazidos apontam a tese que os investidores são qualificados, portanto tinham total ciência dos riscos do investimento quando adquiriram as cotas.

Em maio de 2019 o fundo apresentou sua réplica aos argumentos apresentados e posteriormente em junho de 2019 os advogados do Citibank apresentaram nova manifestação insistindo na tese de que os cotistas do fundo têm conhecimento dos riscos envolvidos no investimento. No mesmo mês o juízo proferiu decisão ordenando que as partes indicassem as provas que pretendiam produzir.

Se tratando da semelhança entre as ações movidas contra o Citibank e o Santander, a Graphen nomeou o mesmo perito para os dois casos. Durante o mês de julho de 2019 os advogados do Citibank informaram não possuir outras provas a produzir além das constantes nos autos, além de informar que não tem interesse na designação de audiência para tentativa de conciliação.

Por parte do fundo, foi apresentada manifestação apontando o interesse na produção de provas, onde se aguarda a decisão do Juízo diante dos pontos a serem definidos para solução do processo e a determinação de quais provas serão produzidas.

O Juízo proferiu despacho para sanar as alegações de conexão e prescrição em setembro de 2019, mas, majorando o valor da causa para R\$ 35.000.000,00, o que foi alvo de recurso de embargos de declaração pelos advogados do fundo.

Durante o mês de dezembro de 2019 os advogados do fundo comprovaram nos autos a complementação das custas judiciais de acordo com o valor da causa arbitrado pelo Juízo. Ainda em dezembro de 2019 os advogados do CITIBANK apresentaram um recurso de Agravo de instrumento buscando a reforma do despacho saneador para que sejam acolhidas as preliminares apresentadas, resultando na extinção do processo sem o julgamento do mérito.

Em março de 2020 chegou aos autos a notícia de que não foi concedido o efeito de suspensão do Recurso de Agravo de Instrumento apresentado pelo Citibank, os advogados do fundo pleitearam o andamento do processo, já que todas as determinações anteriores foram cumpridas, o que não ocorreu até o final de maio de 2020.



Foi proferido o despacho saneador do processo em junho de 2020, apontando os pontos controvertidos da ação, ou seja, as questões pontuais que precisam ser esclarecidas para que o processo seja julgado. Contudo, caso a resolução destes pontos demonstre a violação dos direitos do fundo a chance de um julgamento favorável aos pedidos realizados será maior.

Foram fixados os seguintes pontos controvertidos:

- 1) a regularidade da atuação da ré no exercício da administração e custódia da autora, devendo ser observados o regulamento da autora e as regras editadas pela CVM;
- 2) a existência de lastro nos créditos obtidos pela ré;
- 3) a existência de responsabilidade da ré em efetuar eventuais cobranças, bem como a necessidade de realização dessas cobranças no período em que existente a relação jurídica entre as partes;
- 4) a exigência pelos órgãos reguladores de comunicação dos devedores acerca dos créditos cedidos;
- 5) a responsabilidade da ré por eventuais ilícitos apurados;
- 6) a existência de danos a serem indenizados e sua extensão.

A fim de solucionar estes pontos controvertidos o Juízo ordenou a produção de prova pericial, nomeando um Perito de sua confiança para a realização dos serviços, o qual já apresentou sua proposta técnica e de honorários.

O Citibank apresentou recurso de Embargos de Declaração para solucionar a questão relativa ao prazo concedido pelo Juízo para que as partes apresentassem argumentação de suspeita do perito, assistentes técnicos e quesitos, o que logo foi decidido pelo Juízo, dando provimento, reformando a decisão saneadora para corrigir o prazo concedido.

Assim que os advogados tomaram conhecimento da decisão saneadora, a Graphen realizou reuniões para definir quais seriam os quesitos apresentados ao Juízo, as quais foram realizadas em dias seguidos no final do mês de junho de 2020 com a participação dos advogados, assistentes técnicos e representantes da Graphen.

Deste modo, os quesitos foram elaborados com base nos pedidos realizados e nos documentos apresentados acompanhando a petição inicial, o objetivo é fazer que o perito concluisse que o Citibank descumpriu suas obrigações, causando danos ao fundo.

A petição foi apresentada dentro do prazo concedido pelo Juízo, e foi obtido o resultado buscado, com a elaboração de quesitos claros e pontuais que tendem a obter uma resposta favorável aos pedidos realizados pelo fundo.

Em julho de 2020 os advogados do fundo apresentaram uma impugnação aos honorários indicados pelo perito, pois o valor apresentado supera em mais do que o triplo do valor cobrado pela perícia realizada no processo movido contra o Santander. Por conta do valor excessivo, os advogados do Citibank também impugnaram.

No mês de agosto de 2020, o Juízo analisou as impugnações das partes e concedeu um prazo reduzido para que em conjunto as partes indicassem um, os advogados do fundo passaram a negociar com os advogados da outra parte a nomeação da mesma perita que realizou o trabalho na ação movida contra o Santander.

A Graphen e os advogados do fundo entraram na conclusão de nomear a perita do caso Santander, pois, ela já possui conhecimento do assunto, produziu o laudo principal em um prazo regular, sempre esteve disponível para ouvir os advogados do fundo e os assistentes técnicos, o laudo produzido foi avaliado como favorável aos pedidos do fundo na ação do Santander.



O Citibank resistiu em aceitar a nomeação da perita que o fundo havia decidido, contudo os advogados do fundo conseguiram convencer os advogados do Citibank que está seria a melhor solução, então, ambas as partes peticionaram nos autos indicando a perita.

Em setembro de 2020 o Juízo aceitou a indicação realizada pelas partes, e intimou a perita para que apresentasse sua concordância em realizar o trabalho, e sua proposta de honorários. A perita se manifestou concordando com o serviço, apresentando proposta de honorários no mesmo valor apresentado na ação movida em face do Santander e o fundo realizou o pagamento das custas.

O Juízo intimou a perita para dar início aos trabalhos de elaboração da perícia no mês de outubro de 2020, em seguida a perita peticionou nos autos informando e convidando os assistentes técnicos das partes para realização de uma reunião a ser realizada no início de novembro marcando o início dos trabalhos.

3.2 Fatos Relevantes

De acordo com a consulta pública junto à CVM, o fundo de investimento possui 08 fatos relevantes e comunicados ao mercado publicados desde sua constituição:

- Em 18 de setembro de 2012, a RJI comunicou que nos termos da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, ocorrida em 18 de junho de 2012, cuja respectiva ata foi devidamente registrada no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3447526, em 19 de 06 de 2012, decidiu-se pela alteração do Regulamento do Fundo no sentido de realizar (“Alterações”): (i) a alteração da definição de “Administradora” contida no item “I” do Parágrafo Único do Artigo 1º do Regulamento, para substituir a Administradora pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek nº 50 – 5º, 6º e 7º andares – Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 33.918.160/0001-73 (“Novo Administrador”); (ii) a alteração da definição de “Custodiante” contida no item “XXII” do Parágrafo Único do Artigo 1º do Regulamento, para substituir o atual prestador de serviços de custódia e controladoria pelo Banco Santander S/A, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235, 27º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42 (“Banco Santander”); (iii) a alteração da definição de “Escriturador” contida no item “XXXII” do Parágrafo Único do Artigo 1º do Regulamento, para substituir o atual prestador de serviços de escrituração pelo Banco Santander; e (iv) a alteração do “site da Administradora” contido no Artigo 48 do Regulamento, para substituí-lo pelo site do Novo Administrador, qual seja www.gradualinvestimentos.com.br.
- Em 05 de dezembro de 2016, a RJI comunicou que no dia 29 de novembro de 2016, foi ratificada em Assembleia Geral de Cotistas, a nova Gestora do Fundo, Bridge Gestora de Recursos Ltda. (“Bridge”) 2. No dia 01 de dezembro de 2016 a Administradora recebeu carta da Bridge solicitando o fechamento do Fundo, dado que existe para o corrente mês pedido de resgate de valor significativo, sendo certo que o Fundo não possui caixa para pagamento de tal resgate, pois os ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo são ilíquidos. 3. Diante do pedido apresentado pela Bridge, e com base no artigo 39 da Instrução CVM nº. 555 de 17 de dezembro de 2014, que se aplica subsidiariamente à Instrução CVM 356 de 17 de dezembro de 2001, tendo em vista a iliquidez dos ativos financeiros componentes da carteira do Fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, a Administradora informa que o Fundo encontrase fechado para resgates desde o dia 02 de dezembro de 2016.
- Em 28 dezembro de 2017, foi comunicado 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 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 o que representa 89% do patrimônio líquido em referida data base.

- Em 19 de janeiro de 2018, foi comunicado que no dia 01 de dezembro de 2016 a Administradora recebeu carta da Gestora do Fundo, Bridge Gestora de Recursos Ltda. solicitando o fechamento do Fundo, dado que existia para o mês pedido de resgate de valor significativo, sendo certo que o Fundo não possuía caixa para pagamento de tal resgate, pois os ativos financeiros que compunham a carteira do Fundo eram ilíquidos. 2. No dia 05 de dezembro de 2016 a Administradora publicou um Fato Relevante comunicando aos cotistas que diante do pedido apresentado pela Bridge, e com base no artigo 39 da Instrução CVM nº. 555 de 17 de dezembro de 2014, que se aplica subsidiariamente à Instrução CVM 356 de 17 de dezembro de 2001, o Fundo encontrava-se fechado para resgates, tendo em vista a iliquidez dos ativos financeiros componentes da carteira do Fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente. 3. Referido Fato Relevante indicou erroneamente a data de fechamento para resgates do Fundo como sendo 02 de dezembro de 2016, sendo que o correto seria 01 de dezembro de 2016.
- Em 17 de setembro de 2018, foi informado que em função da reprecificação de ativos constantes na carteira do Fundo, houve impacto positivo no valor de R\$ 70.220.019,68 sobre o patrimônio líquido do Fundo na data base de 30/08/2018 (o valor corresponde a 1425,6% do P.L do fundo em 31/08/2018), em função do manual de marcação a mercado da Orla DTVM, de acordo com ICVM 489, levamos em consideração as garantias das emissões, o saldo devedor e a capacidade de pagamento das empresas, chegando ao valor justo corresponde a cada ativo dentro da carteira Os ativos reavaliados foram as CCBs e Notas promissórias das empresas: CKBV, FRANGO DM, TECNICARE e SOMOPAR. O impacto de cada reavaliação foram, com os devidos percentual sobre o P.L. em 30/08/2018, respectivamente para cada ativo, R\$ 28.422.820,94 (577,0%), R\$ 18.557.194,23 (376,7%), 9.101.087,97 (184,8%) e R\$ 14.138.916,54 (287,0%).
- Em 09 de janeiro de 2019, foi comunicado que a Administradora assumiu tal incumbência, após deliberação dos cotistas, em Assembleia Geral, ocorrida em 6 de junho de 2018, tendo previsão, de acordo com ata registrada, de início das atividades em 11 de junho de 2018; 2. A antiga administradora, Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A – Em Liquidação Extrajudicial, mesmo após inúmeros contatos, demonstrou severa desídia em apresentar e repassar os documentos de sua incumbência, inclusive informações quanto à auditoria das Demonstrações Financeiras referente ao exercício social de 2017 e auditoria sobre as demonstrações financeiras de transferência do fundo em 11/06/18; 3. Desta maneira, a ADMINISTRADORA, por meio deste Fato Relevante, vem tornar público e informar que, em atendimento às obrigações regulamentares, contratou auditor independente, devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários para, então, apresentar aos cotistas para deliberação sobre a demonstração financeira do exercício social pendente de análise; 4. Vale ressaltar que as informações necessárias para a conclusão dos trabalhos por parte dos auditores ainda não foram apresentadas pela antiga administradora, Gradual CCTVM, e continuamos realizando as cobranças das referidas informações. Em tempo, informamos que em virtude do não recebimento das informações contábeis do fundo até a data 11/06/18, ficamos impossibilitados de atender o Artigo 48 da ICVM 356 Instrução CVM referente ao exercício social do fundo terminado em 30/06/18.
- Em 03 de junho de 2020, a Orla DTVM S.A., na qualidade de administradora fiduciária de recursos de terceiros vem informar que teve o seu registro, enquanto administradora de carteiras, cancelado, conforme decisão proferida através dos Ofícios em referência, no

âmbito do Processo CVM nº 19957.01953/2020-76.

- Em 21 de janeiro de 2022, foi comunicado que, em 28 de dezembro de 2021, foi firmado o Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Transação Extrajudicial com a Transportadora Translina Ltda. – EPP., que reformulou as condições da transação original, de modo que o saldo devedor da dívida, passou a ser de R\$ 258.310,17 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e dez reais e dezessete centavos), a ser quitado em 05 (cinco) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 51.662,03 (cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta e dois reais e três centavos), sendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2022, nos termos do Primeiro Aditivo. (ii) Neste sentido, no fechamento do dia 20 de janeiro de 2022, o novo valor de dívida, no montante de R\$ 258.310,17 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e dez reais e dezessete centavos) foi levado a 0% (zero por cento) de PDD. (iii) Considerando a quitação da primeira parcela, no valor de R\$ 51.662,03 (cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta e dois reais e três centavos), o ativo denominado “NP TRANSALINA” passa ao saldo de R\$ 206.648,14.

3.3 Assembleias

Em consulta a CVM nota-se que ocorreram 23 Assembleias Gerais de Cotistas com temas como aprovação das Demonstrações Financeiras, alteração de regulamento, substituição de prestadores de serviços, liquidação do fundo, contendo relevância 06 com as seguintes deliberações:

- Em dia 22 de junho de 2012, foi aprovada a substituição da administradora CITIBANK pelo GRADUAL CCTVM S.A, e a substituição da gestora INCENTIVO S.A pela INCENTIVO INVESTIMENTOS LTDA.
- Em 05 de maio de 2014 foi aprovada a adaptação do Regulamento do fundo à Instrução CVM nº 531/13, mediante a alteração de diversos dispositivos do Regulamento do fundo.
- Em 28 de novembro de 2014, foi aprovada a substituição do custodiante do Banco Santander S/A para Santander Securities Services Brasil DTVM S/A.
- No dia 06 de março de 2017, foi aprovada em assembleia a substituição da gestora pela Gradual CCTVMS.A.
- Em 28 de março de 2018, foi realizada a substituição da Gradual CCTVM S.A pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. nos serviços de Administradora, Gestora e Custodiante.
- Em dia 30 de junho de 2020, entre seus itens da ordem do dia teve como aprovação, a substituição da gestora pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (“BRPP”) e a aprovação da liquidação do fundo aguçando a apresentação do plano de liquidação pelo novo Gestor.
- Em 20 de agosto de 2021, foi aprovado o plano de liquidação do fundo para junho/2026.

3.4 Cotistas RPPSs

De acordo com a divulgação junto à Quantum (31/10/2022) o fundo possuía 70 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO ESTADO DO TOCANTINS / TO (IGEPREV)	R\$ 10.112,24399	0,27%
RPPS DO MUNICÍPIO DE AMERICANA / SP (AMERIPREV)	R\$ 218,92382	0,15%
RPPS DO MUNICÍPIO DE AMONTADA / CE (AMONTADAPREV)	R\$ 1.186,37243	3,38%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ARARAS / SP (ARAPREV)	R\$ 1.246,21698	0,36%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BARREIRINHAS / MA (BARREIRINHASPREV)	R\$ 153,25542	0,50%



RPPS DO MUNICÍPIO DE BARRETOS / SP (IPMB)	R\$ 543,34313	1,29%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BELO JARDIM / PE (BELOPREV)	R\$ 260,19225	0,42%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BOM CONSELHO / PE (FUNPREVBV)	R\$ 551,00221	17,32 %
RPPS DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DAS SELVAS / MA (BOMJEPREV)	R\$ 296,16810	2,84%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES / SP	R\$ 957,88007	1,44%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BRODOWSKI / SP (IPMBRODOWSKI)	R\$ 747,52035	0,80%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CACAULÂNDIA / RO (IPC)	R\$ 236,72527	0,87%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAIUÁ / SP (IPRECAIUA)	R\$ 26,86335	0,30%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS / GO (CALDAS PREV)	R\$ 840,19274	0,77%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ / SC (CAMBORIUPREV)	R\$ 807,69820	0,60%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAMPANÁRIO / MG (RPPSCAMPANARIO)	R\$ 111,63944	41,76 %
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAPISTRANO / CE	R\$ 392,20105	6,58%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CARBONITA / MG	R\$ 36,59923	1,15%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL / PR (IPMC)	R\$ 4.854,89500	1,11%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CERQUEIRA CÉSAR / SP	R\$ 102,58351	0,17%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)	R\$ 1.294,20198	0,31%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)	R\$ 1.294,20198	0,31%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COMODORO / MT (COMODORO-PREVI)	R\$ 587,67712	0,96%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO / SP (ENGEPREV)	R\$ 205,56076	0,51%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS / SP (IPREM)	R\$ 67,73736	0,05%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FLOREAL / SP	R\$ 72,32658	0,15%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FORMOSA / GO (FPS FORMOSA)	R\$ 950,61661	4,96%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO / SP	R\$ 2.405,23927	1,45%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA / SP	R\$ 1.130,80116	0,38%
RPPS DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS / PE (IPSG)	R\$ 1.809,94075	
RPPS DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR JORGE TEIXEIRA / RO	R\$ 134,78882	0,57%
RPPS DO MUNICÍPIO DE GUARACI / SP (FMSSGUARACI)	R\$ 108,21275	0,28%
RPPS DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA / PR (GUARAPREV)	R\$ 484,27148	1,16%
RPPS DO MUNICÍPIO DE HOLAMBRA / SP (IPMHOLAMBRA)	R\$ 1.102,66296	1,29%
RPPS DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA / SP (HORTOPREV)	R\$ 1.873,25857	0,27%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ILHOTA / SC (ILHOTAPREVJR)	R\$ 96,32754	0,45%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ITATINGA / SP (CAPSMIT)	R\$ 294,41048	0,68%
RPPS DO MUNICÍPIO DE LIMEIRA / SP (IPML)	R\$ 1.364,63256	0,21%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MACHADINHO DOESTE / RO (IMPREV-MACHADINHO)	R\$ 957,99174	1,47%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MAGDA / SP (IPREM MAGDA)	R\$ 178,48911	1,18%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARANGUAPE / CE (IPMM)	R\$ 1.388,91937	4,93%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 809,03005	0,13%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MERIDIANO / SP	R\$ 79,84147	0,81%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MINEIROS / GO (MINEIROSPREVI)	R\$ 160,81201	0,10%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE / PA (IPMMONTEALEGRE)	R\$ 614,42498	2,65%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MONTIVIDU / GO (PREVIM)	R\$ 116,42944	1,23%
RPPS DO MUNICÍPIO DE NEVES PAULISTA / SP	R\$ 381,70061	1,68%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA / SP	R\$ 308,18076	1,04%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OSASCO / SP (IPMO)	R\$ 3.354,05895	0,59%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE / RO	R\$ 1.813,95040	1,75%



RPPS DO MUNICÍPIO DE PALMEIRA DOESTE / SP (IPREMPALMEIRA)	R\$ 64,04608	7,31%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PARANAPANEMA / SP (IPESPEM)	R\$ 231,87557	0,32%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PARANAPUÃ / SP	R\$ 22,30859	0,26%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA / SP (PAULIPREV)	R\$ 5.892,72917	0,41%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PETROLINA / PE (IGEPREV)	R\$ 1.347,09205	0,75%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ / MS (PEVIPOR)	R\$ 548,51050	0,36%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA / SP (PORTOPREV)	R\$ 1.247,50899	0,67%
RPPS DO MUNICÍPIO DE QUITANDINHA / PR	R\$ 208,75499	0,32%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO DOS ÍNDIOS / SP (IMPRI)	R\$ 232,20712	1,25%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RIO QUENTE / GO (RIO QUENTE PREVI)	R\$ 121,91672	0,53%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SANTA QUITÉRIA / CE (IPESQ)	R\$ 614,53641	1,61%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE / SP	R\$ 98,83156	0,13%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA / SC (IPRESJB)	R\$ 129,56248	0,20%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DAS DUAS PONTES / SP (IPREMDUASPONTES)	R\$ 79,36448	0,63%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO / SP (FAPS)	R\$ 9.977,87495	1,21%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA / RS (FAPS)	R\$ 828,89672	0,27%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SUZANO / SP (IPMS)	R\$ 954,70651	0,16%
RPPS DO MUNICÍPIO DE TIJUCAS / SC (PREVISERTI)	R\$ 889,75971	0,94%
RPPS DO MUNICÍPIO DE URUAÇU / GO (URUAÇU PREV)	R\$ 315,20657	1,92%
RPPS DO MUNICÍPIO DE VALE DO PARAÍSO / RO	R\$ 151,89209	0,70%

Fonte: Quantum

3.5 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
30/06/2011	KPMG	22/08/2011	Normal
30/06/2012	KPM	09/11/2012	Ressalva
30/06/2013	KPM	02/12/2014	Ressalva
30/06/2014	Lopes, Machado	17/06/2015	Normal
30/06/2015	Lopes, Machado	08/07/2016	Normal
30/06/2016	Next Auditores Independentes	17/02/2017	Adversa
30/06/2021	Audipeç - Auditores Independentes	29/09/2021	Adversa
31/08/2021	Audipeç - Auditores Independentes	30/11/2021	Ressalva

Fonte: CVM

Desde a constituição do fundo, há o registro de sete Demonstrações Financeiras publicadas na CVM durante os períodos de 2010 a 2021, com exceção dos períodos de 2015, 2016, 2017 e 2018. Segundo opinião das auditorias, a demonstrações financeiras o ano de 2012, 2013, 2014, 2019, 2020 e 2021 contêm ressalvas:

- **Exercício 30/06/2012:** “A provisão para devedores duvidosos é constituída somente em situações de atrasos no pagamento dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3e). Constatamos que a avaliação sobre o valor de realização das garantias oferecidas em cobertura das operações com direitos creditórios do Fundo, não foram atualizadas para a data base das demonstrações financeiras referidas acima. Como consequência, não foi possível dimensionar o atual risco de crédito e seu impacto na avaliação dos direitos creditórios.”
- **Exercício 30/06/2013:** “Conforme mencionado na nota explicativa nº 3d, em 30 de junho de 2013, o critério de cálculo da provisão para perdas por redução ao valor de recuperação dos



direitos creditórios adotado pelo Fundo leva em consideração alguns fatores, dentre eles os dias de atraso no recebimento dos direitos creditórios. Durante nossos trabalhos, não obtivemos evidências suficientes que nos permitissem fundamentar uma correlação entre o critério utilizado para o registro da provisão no Fundo e os critérios estabelecidos pela Instrução CVM nº 489, de 14 de janeiro de 2011. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo da provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos direitos creditórios em 30 de junho de 2013.”.

- **Exercício 30/06/2016:** “Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 5.d o Fundo possui, em 30 de junho de 2016, investimentos na ordem de R\$ 88.872 mil em Cédulas de Crédito Bancário – CCB para as quais não nos foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas das empresas emissoras dessas CCB’s. Adicionalmente, constatamos que até a data de conclusão dos nossos trabalhos, essas CCB’s não foram recebidas pelo Fundo. Dessa forma, acreditamos que o montante de R\$ 54.626 mil registrado a título de provisão para perdas no valor de recuperação destes créditos é insuficiente no valor de R\$ 34.246 mil e consequentemente o patrimônio líquido do Fundo pode estar superavaliado no mesmo montante. Conforme mencionado na Nota Explicativa n. 5.d, nossos exames indicaram que o Fundo adquiriu direitos creditórios representados por notas promissórias originados por cedentes que não possuem lastro em operações mercantis, desrespeitando dessa forma, os critérios de elegibilidade previstos em seu regulamento. Em 30 de junho de 2016 essas operações sem lastro representavam a totalidade das notas promissórias constantes na carteira do Fundo, no montante de R\$ 345.364 mil e que até aquela data havia sido registrado o montante de R\$ 194.031 mil a título de provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos direitos creditórios. Em função dos riscos envolvidos nesses direitos creditórios, e da ausência do cumprimento dos critérios de elegibilidade, acreditamos que o Fundo possui uma insuficiência na provisão para perdas por redução no valor de recuperação no valor de R\$ 151.333 mil e consequentemente seu patrimônio líquido pode estar superavaliado no mesmo montante.”.
- **Exercício 30/06/2021:** “Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, o Fundo mantém registrado direitos creditórios representados por cédula de crédito bancário emitida pela CKBV Florestal Ltda. no montante de R\$ 38.195 mil, com o provisionamento para possíveis perdas de R\$ 9.549 mil, equivalente a 25% do saldo desse ativo em 30 de junho de 2021. Esses ativos são decorrentes de renegociação – acordo com cumprimento em execução. As Demonstrações Financeiras do LME REC MULTISSETORIAL IPCA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios estão sujeitas aos efeitos da futura necessidade de complementação da provisão para possíveis perdas sobre esse direito creditório, em decorrência de uma futura inadimplência e da perda no eventual e futuro processo de recuperação de garantias. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, o Fundo mantém registrado títulos de créditos a receber representados notas promissórias e cédulas de crédito bancário inadimplentes no montante de R\$ 366.213 mil, com provisionamento para possíveis perdas de R\$ 342.989 mil, equivalente a 93,66% do saldo desses ativos em 30 de junho de 2021. As Demonstrações Financeiras do LME REC MULTISSETORIAL IPCA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios estão sujeitas aos efeitos da futura necessidade de complementação da provisão para possíveis perdas sobre esses títulos de crédito, em decorrência de um futuro aumento da inadimplência e da perda no processo de recuperação de ativos ou suas garantias.”.
- **Exercício 30/06/2022:** “Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, o Fundo mantém registrado direitos creditórios representados por cédula de crédito bancário emitida pela CKBV Florestal Ltda. no montante de R\$ 46.358 mil, com o provisionamento para perdas de R\$ 11.589 mil, equivalente a 25% do saldo desse ativo em 30 de junho de 2022. Esses ativos são decorrentes de renegociação — acordo com cumprimento em execução. Às Demonstrações Financeiras do LME REC MULTISSETORIAL IPCA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios estão sujeitas aos efeitos da futura necessidade de complementação da provisão para possíveis perdas sobre esse direito creditório, em decorrência de inadimplência e da perda no eventual e futuro processo de recuperação de garantias. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, o Fundo mantém registrado títulos de créditos a receber representados notas promissórias e



cédulas de crédito bancário inadimplentes no montante de R\$ 365.715 mil, com provisionamento para possíveis perdas de R\$ 342.492 mil, equivalente a 93,65% do saldo desses ativos em 30 de junho de 2022. As Demonstrações Financeiras do LME REC MULTISSETORIAL IPCA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios estão sujeitas aos efeitos da futura necessidade de complementação da provisão para possíveis perdas sobre esses títulos de crédito, em decorrência de um futuro aumento da inadimplência e da perda no processo de recuperação de ativos ou de suas garantias.”.



4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Plataforma C&M e Quantum (base 01/2021 a 11/2022)

5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, no longo prazo, através da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de Direitos de Crédito, performados ou a performar, oriundos de operações realizadas pelos Cedentes nos segmentos financeiro, comercial, industrial, agropecuário, imobiliário, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços, que não estejam vencidos e/ou pendentes de pagamento no momento da cessão para o Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente e neste Regulamento.

5.2 Carteira de Investimentos

Em 31/10/2022 o LME REC IPCA FIDC Multissetorial Sênior possuía R\$ 74.164,030,00 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Direitos Creditórios - Recebíveis Comerciais	410.832,00	553,95%
Cotas de Fundos de Investimento da ICVM 555	9.186,89	12,39%
Valores a pagar - Curto Prazo (em até 12 meses)	87,80	0,12%
Operações Compromissadas	39,88	0,05%
Disponibilidades	1,63	0,00%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$ 74.164,03	

Fonte: Quantum



CRÉDITO & MERCADO

No exercício de 2015 a carteira do fundo era composta por fundos de investimento em renda fixa, estes por sua vez, aplicam em: (i) duplicatas; (ii) Cédulas de Crédito Bancário e (iii) Notas Promissórias de 17 empresas diferentes. Adicionalmente, utiliza um fundo de investimento em renda fixa de resgate imediato do Banco Santander Brasil S.A. A tabela abaixo representa as devedoras do fundo e o valor total da dívida correspondente a cada devedor em dez/2015:

DEVEDOR	DÍVIDA TOTAL
MZE	104.219.909,32
MAGISTRAL	81.445.498,36
SOMOPAR	44.350.564,46
FRANGO DM	37.776.617,56
MANCHESTER	34.516.536,65
CKBV	30.239.643,99
TECNICARE	29.862.191,09
RGT/IMPERIAL	28.359.344,74
MILANO	22.578.558,46
CRYSLIS	12.285.647,23
LANGER	8.908.865,95
SERIMAR	8.301.937,12
REVERSA	4.888.843,08
EVERTIS	2.411.786,86
FOLEM	1.828.930,83
TRANSLINA	1.176.802,88
RODOLATINA	385.940,94
	453.537.619,52

**LEME IPCA FIDC
MULTISETORIAL**

As operações que ainda fazem parte da carteira do fundo estão concentradas em 16 devedores principais, destas, apenas duas não são objeto de ação judicial, pois, houve a celebração de acordo extrajudicial para quitação da dívida.

Contudo, além das ações judiciais onde a intensão é a recuperação de crédito destas operações, o fundo apresentou suas Ações de Indenização por Dano Material em face dos antigos custodiantes sendo eles o Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Banco Santander (Brasil) S/A e Santander Securities Services Brasil DTVM S.A, com o objetivo de obter uma sentença judicial onde condenem os custodiantes a ressarcir o fundo pelos prejuízos causados por falhas cometidas por eles quanto ao cumprimento de suas obrigações contratuais e normativas.



RISCO RELACIONADO A ALTERAÇÕES DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar o Regulamento independentemente de Assembleia Geral de cotistas, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS DE MERCADO DOS ATIVOS FINANCEIROS

Os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços de tais Ativos Financeiros poderão ocorrer também em razão dos negócios e da situação patrimonial e financeira do devedor ou coobrigado pelos Direitos de Crédito enquadrados nas hipóteses dos itens 5.2. e 5.3. do Anexo III-A à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, bem como em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos financeiros sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Dessa forma, as oscilações acima referidas podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Direitos de Crédito e em outros Ativos Financeiros. Assim, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização (i) dos Direitos de Crédito e dos ativos financeiros da Carteira do Fundo e (ii) das Cotas Seniores. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos, não sendo a Administradora, a Gestora e o Custodiante responsáveis por quaisquer perdas que venham a ser impostas aos Cotistas, em razão dos descasamentos de que trata este subitem. A precificação dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários conforme estabelecido na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos financeiros integrantes da Carteira. As variações acima referidas podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

RISCOS DE CRÉDITO DOS DIREITOS DE CRÉDITO E DOS ATIVOS FINANCEIROS

O Fundo somente procederá ao resgate das Cotas em moeda corrente nacional, na medida em que os Direitos de Créditos sejam pagos pelos Devedores e os respectivos valores sejam transferidos ao Fundo, não havendo qualquer garantia de que o resgate das Cotas ocorrerá integralmente nos prazos descritos neste Regulamento. Nessas hipóteses, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelos Cedentes e pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza. Os Ativos Financeiros estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Financeiros. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito dos emissores dos Ativos Financeiros e quando da liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou



das contrapartes nas operações integrantes da Carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Nos termos do Contrato de Cessão, considerar-se-á resolvida a cessão: (i) de todo e qualquer Direito de Crédito cedido ao Fundo que venha a ser reclamado por terceiro comprovadamente titular de ônus, gravame ou encargo constituído sobre tal Direito de Crédito, previamente à aquisição do mesmo pelo Fundo, (ii) de todo e qualquer Direito de Crédito cedido ao Fundo sem origem legal ou indevidamente amparado por Documentos Representativos do Crédito, (iii) de todo e qualquer Direito de Crédito cedido ao Fundo sem atendimento das Condições de Cessão e (iv) de todo e qualquer Direito de Crédito que não seja pago integralmente pelo respectivo Devedor em decorrência de descumprimento pelo Cedente de suas obrigações, por comprovada culpa, dolo, omissão ou má-fé do Cedente. Em ocorrendo um dos eventos de resolução de cessão, conforme indicado no Contrato de Cessão, o Cedente será obrigado a (i) notificar imediatamente a Administradora e o Custodiante sobre tal fato e (ii) dentro de até 48h (quarenta e oito horas) contadas da data de envio da notificação referida acima, restituir imediatamente ao Fundo o montante, em moeda corrente nacional, correspondente ao preço de aquisição atualizado pela taxa de desconto aplicada na operação de aquisição de tal Direito de Crédito objeto de resolução de cessão. Não há garantias de que os Cedentes cumprirão com as suas obrigações referidas acima e, caso não as cumpra, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Os Devedores não serão notificados sobre a cessão ao Fundo dos Direitos de Crédito de que sejam devedores, no entanto, caso o Fundo altere sua estratégia inicial e o Cedente deixe de ser responsável pelo recebimento e transferência, para a Conta Autorizada do Fundo, dos recursos provenientes do pagamento dos Direitos de Crédito, os Devedores serão notificados sobre a cessão ao Fundo dos Direitos de Crédito de que sejam devedores, de modo que os pagamentos passem a ser realizados diretamente na Conta Autorizada do Fundo. Caso os pagamentos referidos acima sejam realizados em benefício do Cedente, esse será obrigado a restituir ao Fundo os valores referentes a tais pagamentos. Não há garantia de que o Cedente cumprirá com a obrigação descrita acima, situação em que o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus direitos.

RISCO RELACIONADO À REGULARIDADE DOS DIREITOS DE CRÉDITO

O Custodiante realizará auditoria periódica por amostragem nos Documentos Representativos do Crédito dos Direitos de Crédito para verificar o lastro dos Direitos de Crédito e regularidade dos respectivos Documentos Representativos do Crédito. Tendo em vista que a auditoria periódica por amostragem acima referida será realizada após a cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo, trimestralmente, a Carteira poderá conter Direitos de Crédito cujos Documentos Representativos do Crédito apresentem irregularidades, que poderão obstar o pleno exercício, pelo Fundo, das prerrogativas decorrentes da titularidade dos Direitos de Crédito. Esse fato poderá trazer perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO EM POUCOS CEDENTES

O total de Direitos de Crédito Elegíveis cedidos ao Fundo por um mesmo Cedente não poderá representar, após o prazo de 90 (noventa) dias contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, mais que 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. A aquisição de direitos de crédito originados por poucos Cedentes pode comprometer a continuidade do Fundo e da capacidade destes originarem Direitos de Crédito Elegíveis. VI – RISCO DE DERIVATIVOS: Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um “hedge” perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo. Ainda, há possibilidade do Fundo auferir Patrimônio Líquido negativo, podendo haver necessidade de aportes adicionais de recursos por parte dos Cotistas.



Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Gestora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar a Administradora a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de resgates aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

RISCOS OPERACIONAIS ENVOLVENDO O FUNDO

O Custodiante será responsável pelas funções de guarda física dos Documentos Representativos do Crédito, recebimento dos Direitos de Crédito e Direitos de Crédito Inadimplidos, repasse à Conta Autorizada do Fundo, verificação dos Critérios de Elegibilidade. O descumprimento pelo Custodiante de determinadas de suas funções pode dificultar ou impossibilitar o recebimento, pelo Fundo, dos pagamentos referentes a Direitos de Crédito, caso em que o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas significativas. Dentre tais riscos operacionais destacam-se os seguintes:

- A. Guarda Física de Documentos Representativos do Crédito: Nos termos do Contrato de Cessão, o Custodiante será responsável pela guarda das vias originais dos Documentos Representativos do Crédito na qualidade de fiel depositário. A guarda dos Documentos Representativos do Crédito pode representar uma limitação ao Fundo de verificar a devida formalização dos Direitos de Crédito cedidos.
- B. Cobrança de Direitos de Crédito e Direitos de Crédito Inadimplidos: A Gestora será responsável pela cobrança dos Direitos de Crédito e dos Direitos de Crédito Inadimplidos em benefício do Fundo. Não há como assegurar que a Gestora atuará de acordo com o disposto neste Regulamento, o que poderá acarretar em perdas para o Fundo e os Cotistas.
- C. Formalização dos Documentos Representativos do Crédito: O Cedente é responsável pela formalização dos Contratos de Empréstimo, Cessão Fiduciária e outras garantias, os quais envolvem o atendimento a preceitos legais formais para sua correta execução pelo respectivo credor. Não há como assegurar que o Cedente atuará de acordo com os requisitos legais, o que poderá acarretar em perdas para o Fundo e os Cotistas.

O Custodiante será responsável pela custódia dos Direitos de Crédito e dos Ativos Financeiros do Fundo, para fins de cumprimento do disposto no artigo 38 da Instrução CVM n.º 356. Caso o Custodiante não exerça suas funções, o Fundo poderá sofrer atrasos em seus pagamentos, os quais poderão ocasionar em atraso no resgate das Cotas ou até mesmo em perdas aos Cotistas e ao Fundo.

RISCO DE DESCASAMENTO

Os Direitos de Crédito componentes da Carteira do Fundo são contratados a taxas prefixadas. A incorporação dos resultados auferidos pelo Fundo para as cotas tem como parâmetro o benchmark das Cotas Seniores, conforme previsto no Regulamento. Por esta razão, a Gestora sempre que possível, contratará operações de swap de taxas prefixadas por IPCA. No entanto, há a possibilidade de a Gestora não conseguir contratar tais operações de swap ou, ainda, de a outra parte não cumprir o contratado. Nestes casos, se, de maneira excepcional, a taxa de remuneração do IPCA se elevar substancialmente, os recursos do Fundo poderão se tornar insuficientes para assegurar parte ou a totalidade da rentabilidade almejada para as Cotas, inclusive das Cotas Seniores.



Nos termos deste Regulamento, durante os primeiros 90 (noventa) dias de funcionamento do Fundo, contados a partir da Data da 1ª Emissão de Cotas Seniores, os limites estabelecidos no presente Regulamento não serão observados. A partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia de funcionamento do Fundo, contado a partir da data da primeira integralização de Cotas Seniores, todos os limites estabelecidos neste Regulamento serão totalmente exigidos e plenamente observados. A partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia de funcionamento do Fundo, contado a partir da data da primeira integralização de Cotas Seniores, o Fundo deverá ter 50% (cinquenta por cento), no mínimo, de seu Patrimônio Líquido representado por Direitos de Crédito Elegíveis, podendo a CVM, a seu exclusivo critério, prorrogar esse prazo por igual período, desde que a Administradora apresente motivos que justifiquem tal prorrogação.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO

A Gestora buscará diversificar a Carteira do Fundo. O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em poucos emissores de títulos, ou em Direitos de Crédito cujos devedores sejam um número reduzido de Devedores, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de crédito desses emissores ou Devedores.

RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora 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 de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos e/ou Devedores. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os cotistas e atrasos nos pagamentos dos regates.

RISCO DA COBRANÇA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Em se verificando a inadimplência nas obrigações dos pagamentos dos créditos cedidos ao Fundo, poderá haver cobrança judicial e/ou extrajudicial dos valores devidos. Não há, contudo, garantia de que, em qualquer uma dessas hipóteses, as referidas cobranças atingirão os resultados almejados, nem de que o Fundo recuperará a totalidade dos valores inadimplidos, o que poderá implicar perdas patrimoniais ao Fundo.

RISCO DE RESGATE DAS COTAS DO FUNDO EM DIREITOS DE CRÉDITO

Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão no Regulamento de que as Cotas Seniores poderão ser resgatadas em Direitos de Crédito. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Direitos de Crédito recebidos do Fundo ou para administrar/cobrar os valores devidos pelos devedores dos Direitos de Crédito Elegíveis.

RISCO DE ATRASO NO PAGAMENTO DE RESGATE

Poderá haver atraso no pagamento do resgate de Cotas do Fundo, uma vez que os Direitos de Crédito são classificados no ativo do Fundo como títulos mantidos até o vencimento e os mesmos podem ainda não ter vencido produzindo uma temporária falta de liquidez.



Os Direitos de Crédito podem ser questionados judicialmente tanto no que se refere: (i) à formalização dos Documentos Representativos do Crédito; (ii) nas taxas aplicadas e (iii) na forma de cobrança dos Direitos de Crédito, inclusive em função das disposições estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor. Nestes casos, os Direitos de Crédito poderão ser modificados ou cancelados em virtude de decisão judicial o que poderá acarretar perdas para o Fundo e, consequentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade de seu Patrimônio Líquido.

AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO AOS DEVEDORES

A cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo não será notificada previamente aos Devedores. Ao Custodiante não é imputada qualquer responsabilidade pelo não repasse por parte dos Cedentes dos créditos recebidos dos Devedores, seja em momento pré ou pós a notificação. Caso haja necessidade de notificação, e o Fundo, por qualquer motivo, não consiga efetuar a notificação de todos os Devedores, os direitos de crédito relativos aos Devedores não notificados poderão não ser recebidos, ou ser recebidos com atraso, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS REFERENTES À POSSIBILIDADE DE INADIMPLENTO OU A AMORTIZAÇÃO, ANTECIPAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO PAGAMENTO DOS DIREITOS DE CRÉDITO

Considerando que o Fundo poderá adquirir, residualmente, Direitos de Crédito a performar, poderá haver eventos que causem o inadimplemento ou a amortização, antecipação ou liquidação do seu pagamento, uma vez que decorrerão de relações jurídicas mantidas entre o Cedente e o Devedor, sendo certo que, em decorrência da multiplicidade destes, não é possível especificar os referidos eventos.

AUSÊNCIA DE HISTÓRICO DOS DIREITOS DE CRÉDITO ELEGÍVEIS

A inexistência de um histórico que possibilite uma avaliação da qualidade dos Direitos de Crédito Elegíveis não permite a análise precisa da adequação do nível de colateralização pré-definido.

RISCO DE FUNGIBILIDADE

Todos os recursos decorrentes da liquidação dos Direitos de Crédito Elegíveis serão recebidos diretamente na conta do Fundo, de modo que os devedores realizarão os pagamentos relativos aos Direitos de Crédito em conta corrente mantida pelo Fundo junto ao Custodiante. Contudo, caso haja falhas operacionais no processamento e na transferência dos recursos pelos devedores para a conta do Fundo, a rentabilidade das Cotas poderá ser negativamente afetada, causando prejuízo ao Fundo e aos Cotistas. Ademais, caso haja qualquer problema de crédito do Custodiante, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, o Fundo poderá não receber os pagamentos pontualmente, e poderá ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo o Custodiante, os valores depositados na conta do Fundo poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo ao Fundo e aos Cotistas. Não há qualquer garantia de cumprimento pelo Custodiante **de suas obrigações acima destacadas.**

RISCO RELACIONADO AO PAGAMENTO ANTECIPADO DE DIREITOS DE CRÉDITO (PRÉ PAGAMENTO)

O Fundo poderá adquirir Direitos de Crédito sujeitos à pré-pagamento por parte de seus devedores, ou seja, que possam ser pagos ao Fundo anteriormente às suas respectivas datas de vencimento. Em caso de pré-pagamento de Direitos de Crédito, poderá haver concessão de desconto em relação ao valor de face dos Direitos de Crédito em questão. Os devedores dos mencionados Direitos de Crédito poderão proceder ao pagamento antecipado, total ou parcial, do valor do principal e dos juros devidos até a data



de pagamento do Direito de Crédito. Este evento pode implicar no recebimento, pelo Fundo, de um valor inferior ao previamente previsto no momento de sua aquisição, em decorrência do desconto dos juros que seriam cobrados ao longo do período compreendido entre a data do pré-pagamento e a data original de vencimento do crédito ou do eventual desconto concedido em razão do pré-pagamento, resultando na redução da rentabilidade do Fundo.

RISCO DE QUESTIONAMENTO DA VALIDADE OU INEFICÁCIA DA CESSÃO DOS DIREITOS DE CRÉDITO

A Administradora e o Custodiante não são responsáveis pela verificação, prévia ou posterior, das causas de invalidade ou ineficácia da cessão dos Direitos de Crédito em razão de tais Direitos de Crédito virem a ser alcançados por obrigações das Cedentes e/ou de terceiros. A cessão de Direitos de Crédito pode ser invalidada ou tornada ineficaz a pedido de terceiros e/ou por determinação do Poder Judiciário, caso realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão dos Direitos de Crédito a Cedente esteja insolvente ou se em razão da cessão passar a esse estado; (ii) fraude à execução, caso (a) quando da cessão dos Direitos de Crédito a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Direitos de Crédito cedidos ao Fundo pendam, na data da cessão, demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da celebração da cessão dos Direitos de Crédito, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Adicionalmente, a cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo pode vir a ser objeto de questionamento em decorrência de processos de recuperação judicial ou de falência, ou, ainda, de planos de recuperação extrajudicial ou de processos similares contra a Cedente.

OUTROS RISCOS

O Regulamento prevê que o Cedente será responsável por somente indicar para aquisição pelo Fundo Direitos de Crédito que atendam às Condições de Cessão, porém referidas Condições de Cessão poderão ser insuficientes ou inadequadas para garantir a higidez dos Direitos de Crédito adquiridos pelo Fundo. O Fundo poderá incorrer no risco de os Direitos de Crédito serem alcançados por obrigações assumidas pelo Cedente e/ou em decorrência de sua intervenção ou liquidação extrajudicial. Os principais eventos que podem afetar a cessão dos Direitos de Crédito consistem (i) na existência de garantias reais sobre os Direitos de Crédito, constituídas antes da sua cessão ao Fundo, sem conhecimento do Fundo, (ii) na existência de penhora ou outra forma de constrição judicial sobre os Direitos de Crédito, ocorridas antes da sua cessão ao Fundo e sem o conhecimento do Fundo, (iii) na verificação, em processo judicial, de fraude contra credores ou fraude à execução praticadas pelo seu Cedente, e (iv) na revogação da cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo, quando restar comprovado que tal cessão foi praticada com a intenção de prejudicar os credores do Cedente. Nestas hipóteses os Direitos de Crédito cedidos ao Fundo poderão ser alcançados por obrigações do Cedente e o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Direitos de Crédito. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Na data deste Regulamento não era possível que se informasse a descrição dos critérios para concessão de crédito adotados pelos Cedentes e originadores de direitos creditórios que serão cedidos ou adquiridos pelo Fundo, haja vista que o Fundo está apto a adquirir direitos creditórios de titularidade de múltiplos cedentes, os quais não são conhecidos pelo Fundo previamente ao início de seu funcionamento, tampouco pela Administradora ou pela Gestora.



7 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

7.1 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 type="checkbox"/>	Rating
<input type="checkbox"/>	Laudo de Avaliação
<input 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.



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 nº 554/555:	Fundo de Investimento Imobiliário
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 11

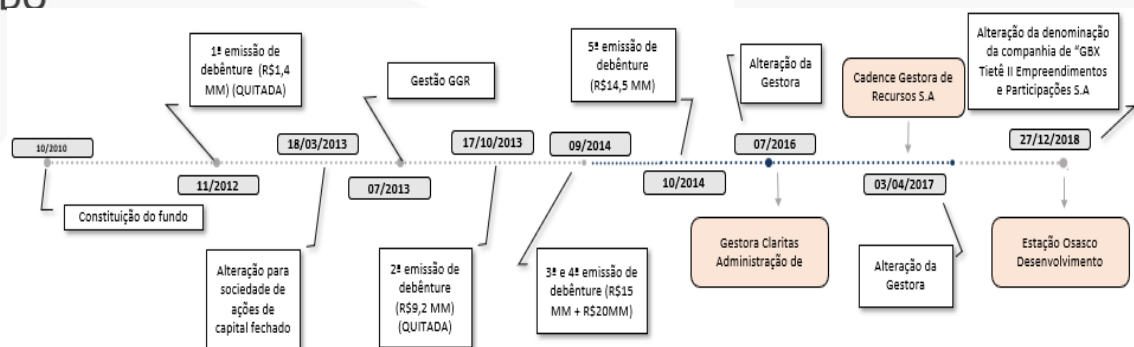
2 HISTORICO DE ALTERAÇÕES

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 à 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 esgotaram. 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 resolutive 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



CRÉDITO & MERCADO

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 m²	Contrato PMO M²	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	-R\$80.000.000
Estação Osasco	Gleba 6	10.897,41	10.897,41	
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 m²	Pós Distrato M²	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	R\$176.340.000
Estação Osasco	Gleba 6	10.897,41	10.897,41	
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 reproprocessamento da carteira do Fundo com o valor justo do ativo, prevendo a conclusão do referido reproprocessamento 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, consequentemente, 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 m².
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 m².
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 dependa 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 compõem 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 compõem 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 se 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 consequentemente, 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 detido 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, consequentemente, 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 socio econômicas 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.



CRÉDITO
& MERCADO

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE 2023

W7 FIP MULTISTRATÉGIA

CNPJ: 15.711.367/0001-90

Informações Consolidadas 2023.01.16

Sumário

1	INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO	3
2	HISTORICO DE ALTERAÇÕES	3
2.1	LINHA DO TEMPO	3
3	HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS	3
3.1	HISTÓRICO DESCRITIVO	3
3.2	ASSEMBLEIAS	3
3.3	COTISTAS RPPSs	5
3.4	AUDITORIAS	5
4	HISTÓRICO DE RENTABILIDADE	8
5	PROCESSOS DE INVESTIMENTOS	8
5.1	OBJETIVO/ POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
5.2	CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
6	PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO	11
7	NÍVEL DE RISCO	12
8	DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE	14
8.1	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS	14
	DISCLAIMER	15

1 INFORMAÇÕES BASE DO FUNDO

→ REPRESENTANTES

Nome do Fundo:	W7 FIP MULTIELSTRATÉGIA	C.N.P.J.:	15.711.367/0001-90
Gestor:	KPTL	C.N.P.J.:	07.152.171/0001-85
Administrador:	RJI CORRETORA DE VALORES	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Custodiante:	RJI CORRETORA DE VALORES	C.N.P.J.:	42.066.258/0001-30
Auditor:	BDO BRASIL	C.N.P.J.:	54.276.936/0001-79

→ DADOS DO FUNDO

Data de Constituição:	18/07/2012
Data de Início:	06/06/2012
Condomínio:	Fechado
Taxa de Administração:	0,11%
Taxa de Performance:	20,00%
Benchmark:	100% do IPCA + 10,5% a.a.
Patrimônio Líquido:	R\$ 125.456.300,00 (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
Quantidade de Cotistas RPPS:	30 (base: 12/2022)
Público Alvo:	Investidores qualificados

→ ENQUADRAMENTO

Classificação Anbima:	Fundos de Participações
Classificação Instrução CVM nº 554/555:	Participações - Multiestratégia
Enquadramento Resolução CMN nº 4.963/21:	Artigo 10º, Inciso II

2 HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

2.1 Linha do Tempo

O fundo foi constituído em 18/07/2012, tendo à época como prestadores de serviço: a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM como administradora de carteira, a Riviera Gestora de Recursos Ltda. a gestora de recursos e o Banco BTG Pactual S.A. como custodiante. Atualmente tem como prestadores de serviço: a RJI Corretora De Valores como administradora e custodiante e a KPTL como gestora de carteira.

3 HISTÓRICO DE ACONTECIMENTOS

3.1 Histórico Descritivo

O W7 FIP MULTIELSTRATÉGIA iniciou suas atividades em 06 de junho de 2012, sendo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 08 anos. Destina-se a investidores qualificados.

3.2 Assembleias

Em 09 de março de 2016, foi aprovado em assembleia geral ordinária e extraordinária o aumento de capital social da companhia em 23.697 mil reais, também foi aprovado na assembleia do dia 8 de



novembro de 2016 o aumento de capital em 9.573 mil reais por intermédio da emissão de 43.533 novas ações ordinárias, integralizadas em moeda corrente, conforme exposto nas Demonstrações Financeiras do fundo data-base 02/2018.

Na Assembleia Geral de Cotistas datada em 30 de janeiro de 2018, foi deliberada a aprovação da 4ª emissão de cotas do fundo no valor de R\$ 75.000 mil, sendo objeto de oferta pública nos termos da ICVM nº 400.

Em 05 de março de 2018, na assembleia geral de cotistas houve a aprovação da 5ª emissão de oferta do fundo, com a emissão privada destinada aos cotistas do fundo, com o montante de 15.000.000,00 nos termos da ICVM 578/16.

Em 01 de outubro de 2019, ocorreu uma assembleia geral de cotistas, onde aprovaram a ratificação da companhia desinvestida “It Capital” que detinha as empresas “Kekanto” e “Delivery Direto”, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações firmados em 16 de agosto de 2019 com a Locaweb. O plano de desinvestimento consiste na alienação das ações detidas pela W7BZ Holding da companhia desinvestida, com o pagamento dividido em duas partes, o valor mínimo à vista pago em ações da Locaweb no equivalente a R\$ 4.300.000,00 (dependendo da valorização das ações da Locaweb na abertura de capital) e um valor parcelado em 3 anos estando sujeito ao crescimento do faturamento bruto da companhia Delivery Direto neste período, sendo avaliado em três cenários: (i) na hipótese de crescimento mínimo R\$0,00, (ii) na hipótese de crescimento médio R\$4.000.0000,00 ou (iii) na hipótese de crescimento máximo R\$7.500.000,00.

Em 21 de fevereiro de 2020, em assembleia geral de cotistas, foi aprovada o desinvestimento integral do fundo por intermediário da W7BZ Holding S.A. na Locaweb.

Na assembleia geral de cotistas realizada em 16 de junho de 2020, teve como aprovação a reorganização societária da W&BZ Holding S.A. e distribuição dos recursos em caixa da companhia provenientes da venda das ações da Locaweb Serviços de Internet S.A.

No dia 06 de maio de 2021 em assembleia geral de cotistas, foi aprovada a amortização parcial das cotas do fundo aos cotistas no montante de R\$ 1.800.000,00, a ser realizada em até 5 dias corridos contados do dia 05 de maio de 2021.

No dia 25 de março de 2022 em assembleia geral, foram aprovadas: a amortização parcial das cotas do fundo aos cotistas no montante R\$ 500.000,00, a ser realizada em até 5 dias contados do dia da assembleia; Aprovação da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, a ser objeto de oferta pública, no valor total de até R\$ 22.786.498,56; Substituição da atual Administradora como prestadora dos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração pelo Banco Daycoval S.A., instituição financeira devidamente autorizada à prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável.

No dia 31 de agosto de 2022 em assembleia geral, foi aprovado a substituição da atual Administradora como prestadora de serviços, administração, custódia, controladoria e escrituração pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

No dia 30 de novembro de 2022 em assembleia geral, foi aprovado o plano de desinvestimento e liquidação do Fundo.



3.3 Cotistas RPPSs

Até a última divulgação junto à CVM e Quantum (31/12/2022) o fundo possuía 30 cotistas RPPS, sendo:

Cotistas	Valor	%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ARARAS / SP (ARAPREV)	R\$ 1.720,03338	0,48%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA / SP (FUNPREMAN)	R\$ 2.582,94250	2,94%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BARUERI / SP (IPRESB)	R\$ 14.049,21652	0,53%
RPPS DO MUNICÍPIO DE BRODOWSKI / SP (IPMBRODOWSKI)	R\$ 2.267,67918	2,44%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAFELÂNDIA / PR	R\$ 2.466,93821	2,92%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO / PR	R\$ 2.897,34996	1,41%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA / SP	R\$ 2.803,73999	2,82%
RPPS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL / PR (IPMC)	R\$ 4.359,94621	0,96%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)	R\$ 4.999,26626	1,17%
RPPS DO MUNICÍPIO DE COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)	R\$ 4.999,26626	1,17%
RPPS DO MUNICÍPIO DE EXTREMA / MG	R\$ 2.173,01257	1,01%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS / SP (IPREM)	R\$ 2.658,38393	1,75%
RPPS DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO / SP	R\$ 7.176,90538	4,34%
RPPS DO MUNICÍPIO DE ITAÚNA / MG (IMP)	R\$ 2.897,34982	1,30%
RPPS DO MUNICÍPIO DE LIMEIRA / SP (IPML)	R\$ 9.178,31066	1,36%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MACHADINHO DOESTE / RO (IMPREV-MACHADINHO)	R\$ 1.145,62788	1,69%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ / SP (IPREMA)	R\$ 2.441,58495	1,37%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ / PR (MARINGÁ PREVIDÊNCIA)	R\$ 4.336,95717	0,65%
RPPS DO MUNICÍPIO DE MESQUITA / RJ (MESQUITAPREV)	R\$ 2.897,34996	1,82%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OSASCO / SP (IPMO)	R\$ 8.886,35326	1,49%
RPPS DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE / RO	R\$ 2.383,99332	
RPPS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA / SP (PAULIPREV)	R\$ 1.917,50949	0,13%
RPPS DO MUNICÍPIO DE PINHAIS / PR (PINHAIS PREVIDENCIA)	R\$ 3.696,01245	1,01%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PIRES / SP (IMPRERP)	R\$ 3.071,44881	2,20%
RPPS DO MUNICÍPIO DE RIO BONITO DO IGUAÇU / PR	R\$ 1.298,66194	1,66%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SANTOS / SP (IPREVSANTOS)	R\$ 4.828,91681	0,26%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI / MG (IMPSAOJOAODELREI)	R\$ 2.109,24874	8,67%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI / MG (IMPSAOJOAODELREI)	R\$ 0,00000	0,00%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO / SP (FAPS)	R\$ 16.370,02725	1,96%
RPPS DO MUNICÍPIO DE SUZANO / SP (IPMS)	R\$ 3.306,48204	0,54%

Fonte: Quantum

3.4 Auditorias

Exercício	Auditoria Independente	Data da Auditoria	Classificação
28/02/2013	ERNST & YOUNG	04/12/2013	Normal
28/02/2014	ERNST & YOUNG	07/11/2014	Normal
28/02/2015	ERNST & YOUNG	12/01/2016	Normal
29/02/2016	ERNST & YOUNG	24/03/2017	Normal
28/02/2017	BDO	28/11/2017	Ressalva
28/12/2018	BDO	14/10/2019	Ressalva
28/12/2019	BDO	28/01/2021	Ressalva
28/02/2020	BDO	11/08/2021	Ressalva
28/02/2021	BDO	16/12/2021	Ressalva



Desde a constituição do fundo, há o registro de 10 (dez) Demonstrações Financeiras publicadas na CVM e fornecidas pela Gestora durante os períodos de 2013 a 2021. Segundo opinião das auditorias, as demonstrações financeiras de todos os anos apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, exceto pelas demonstrações dos períodos a seguir, que possuem ressalvas:

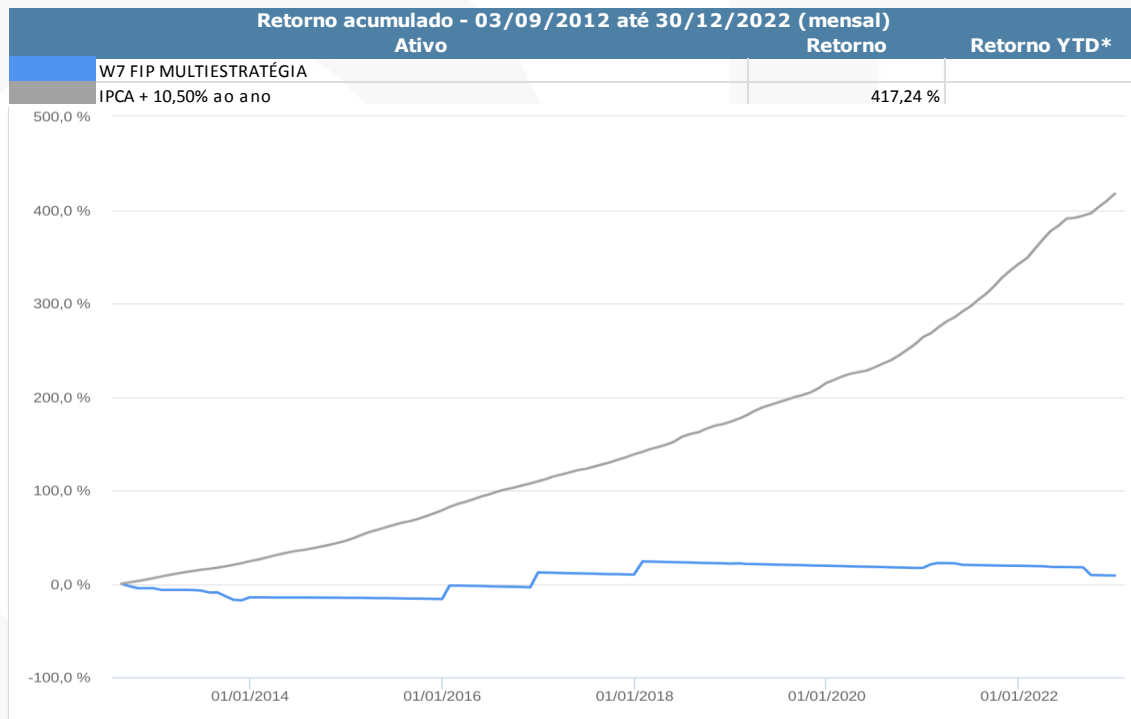
- Exercício 28/02/2017: “Conforme comentado na Nota Explicativa nº 4, em 28 de fevereiro de 2017 o Fundo possui investimento na Companhia W7BZ Holding S.A. no montante de R\$ 100.268 mil correspondente a 97% do seu Patrimônio Líquido, e que representa naquela data 89% do Capital Social da Companhia W7BZ Holding S.A. O relatório dos auditores independentes emitido sobre as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2016 da Companhia W76Z Holding S.A., continha os seguintes assuntos: Ressalvas“i) Fomos nomeados auditores da sociedade controlada EZE Gestão de Negócios Digitais S.A. (“EZE”) após 31 de dezembro de 2016 e, portanto, não acompanhamos a contagem física de seus estoques no início e no final do exercício, que possuía saldos em 31 de dezembro de 2015 e 2016 nos montantes de R\$ 1.641 mil e R\$ 620 mil, respectivamente. Não foi possível nos satisfazermos por meios alternativos quanto às quantidades existentes em estoque no início do período e em 31 de dezembro de 2016. Em decorrência desse assunto, não foi possível determinar se há necessidade de efetuar ajustes em relação aos estoques, assim como aos elementos componentes das demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, bem como aos investimentos e aos elementos componentes das demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, respectivamente, às demonstrações contábeis consolidadas e às demonstrações contábeis individuais em 31 de dezembro de 2016; ii) A controlada EZE não realizou a revisão da vida útil dos bens do ativo imobilizado, conforme requerido pela NBC TG 27 - Ativo Imobilizado, para fins de determinação da depreciação. Não foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos quanto aos efeitos sobre os saldos do ativo imobilizado, custo do produto vendido e despesas operacionais nas demonstrações consolidadas, bem como sobre os possíveis efeitos nos saldos registrados nas rubricas de investimentos, patrimônio líquido e resultado do exercício nas demonstrações contábeis da controladora em 31 de dezembro de 2016; iii) A sociedade controlada Flyers 24 HS 5/A - não reconheceu em suas demonstrações contábeis as opções de ações garantidas a seus funcionários, conforme determinado pela NBC TG 10 - Pagamento Baseado em Ações.”.
- Exercício 28/02/2018:” Conforme comentado na Nota Explicativa nº 5, em 28 de fevereiro de 2018 o Fundo possui investimento na Companhia W76Z Holding S.A. no montante de R\$140.208 mil correspondente a 100,24% do seu patrimônio líquido, e que representa naquela data 76,80% do capital social da companhia W7BZ Holding S.A.”.
- Exercício 28/02/2019: “Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 28 de fevereiro de 2019 o Fundo possui investimento na Companhia W7BZ Holding S.A. no montante de R\$ 141.582 mil, correspondente a 101,86% do seu patrimônio líquido, o qual está avaliado e registrado pelo valor justo determinado por laudo de avaliação econômico-financeira preparado por empresa especializada. (Como parte dos nossos trabalhos, analisamos o referido laudo de avaliação econômico-financeira com relação à metodologia e premissas aplicadas. Como resultado desse trabalho constatamos que para algumas das premissas utilizadas não foi possível obter informações apropriadas e suficientes para concluirmos sobre a adequação do valor justo, impossibilitando concluir sobre possíveis efeitos nas demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2019. Adicionalmente, o Fundo deixou de apresentar em nota explicativa de eventos subsequentes, divulgação de informações claras e precisas sobre os julgamentos e premissas utilizados na produção de estimativas, e das incertezas que afetam o reconhecimento ou divulgação dos impactos em cenário de incerteza “Covid-19”, conforme requerido pelo Ofício-Conjunto nº

2/2020-CVM/SIN/SNC, consequentemente, ficamos impossibilitados através de procedimentos alternativos de auditoria em concluir sobre os efeitos nas demonstrações contábeis do Fundo. em 28 de fevereiro de 2019.”.

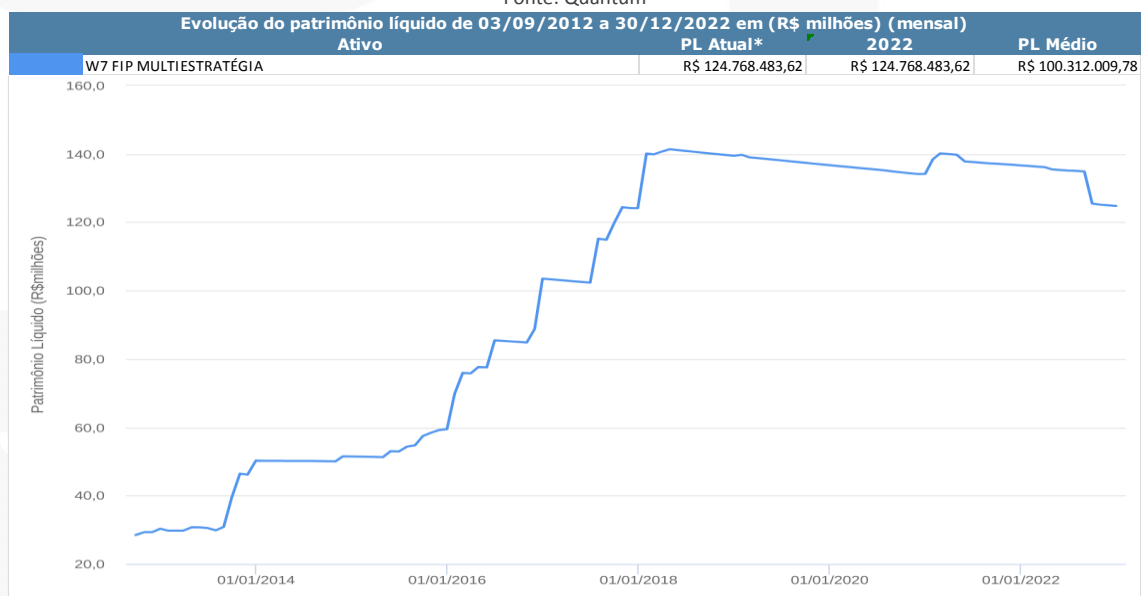
- Exercício 28/02/2020: “Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 29 de fevereiro de 2020 o Fundo possui investimento na Companhia W7BZ Holding S.A. no montante de R\$ 141.582 mil, correspondente a 103,89% do seu patrimônio líquido, o qual está avaliado e registrado pelo valor justo determinado por laudo de avaliação econômico-financeira preparado por empresa especializada para data-base de 31 de dezembro de 2019. Como parte dos nossos trabalhos da auditoria do exercício findo em 28 de fevereiro de 2020, analisamos o referido laudo de avaliação econômico-financeira com relação à metodologia e premissas aplicadas e como resultado desse trabalho constatamos que para algumas das premissas utilizadas não foi possível obter informações apropriadas e suficientes para concluirmos sobre a adequação do valor justo, impossibilitando concluir sobre possíveis efeitos nas demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 29 de fevereiro de 2020. Adicionalmente, o Fundo deixou de apresentar em nota explicativa, divulgação de informações claras e precisas sobre os julgamentos e premissas utilizados na produção de estimativas, e das incertezas que afetam o reconhecimento ou divulgação dos impactos em cenário de incerteza “Covid-19”, conforme requerido pelo Ofício-Conjunto nº 2/2020-CVM/SIN/SNC. Consequentemente, ficamos impossibilitados através de procedimentos alternativos de auditoria em concluir sobre os possíveis efeitos nas demonstrações contábeis do Fundo em 28 de fevereiro de 2020. Também sobre esses mesmos assuntos no exercício findo em 28 de fevereiro de 2019, não tendo sido possível fazê-lo por meio de procedimentos alternativos de auditoria a fim de determinar a necessidade da reapresentação das demonstrações contábeis anteriores, conforme previsto pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erros, aprovado pela Deliberação CVM nº 592 de 15 de setembro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.”.
- Exercício 28/02/2021: “Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 28 de fevereiro de 2021 o Fundo possui investimento na Companhia W7BZ Holding S.A. no montante de R\$ 146.372 mil, correspondente a 104,45% do seu patrimônio líquido, o qual está avaliado e registrado pelo valor justo determinado por laudo de avaliação econômico-financeira preparado por empresa especializada para data-base de 31 de dezembro de 2020. Como parte dos nossos trabalhos da auditoria do exercício findo em 28 de fevereiro de 2021, analisamos o referido laudo de avaliação econômico-financeira com relação à metodologia e premissas aplicadas e como resultado desse trabalho constatamos, para algumas das premissas utilizadas, que não foi possível obter informações apropriadas e suficientes para concluirmos sobre a adequação do valor justo, impossibilitando concluir sobre possíveis efeitos nas demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2021. Também sobre esses mesmos assuntos, no exercício findo em 28 de fevereiro de 2020, não tendo sido possível fazê-lo por meio de procedimentos alternativos de auditoria a fim de determinar a necessidade da reapresentação das demonstrações contábeis anteriores, conforme previsto pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erros, aprovado pela Deliberação CVM nº 592 de 15 de setembro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.”.
- Exercício 28/02/2022: “As demonstrações financeiras da investida Fluxx em 31 de dezembro de 2021 não foram auditadas e, tampouco, pudemos avaliar as referidas demonstrações financeiras por meio de outros procedimentos de auditoria. Dessa forma, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação às demonstrações financeiras da investida e sobre os correspondentes saldos de provisão para passivo a descoberto (vide nota explicativa nº 9) no montante de R\$ 2.681 mil, bem como seus possíveis reflexos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2021.”.



4 HISTÓRICO DE RENTABILIDADE



Fonte: Quantum



Fonte: Quantum

5 PROCESSOS DE INVESTIMENTOS

5.1 Objetivo/ Política de Investimento

O objetivo do fundo é buscar, no longo prazo, a valorização do capital investido, buscando a meta de rentabilidade de 10,5% a.a. acrescida do IPCA/IBGE ("Indexador"), por meio da aquisição de ações, debêntures simples, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ("Títulos e Valores Mobiliários") de emissão de companhias, abertas ou fechadas, que atuam no Setor Alvo.



5.2 Carteira de Investimentos

Em 30/09/2022 o W7 FIP MULTIESTRATÉGIA possuía R\$ 125.456.300,00 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Outras Disponibilidades	113,27	0,09%
Outros Valores a receber	8,26	0,01%
Outros Valores a pagar	-1.770,18	-1,41%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	R\$ 125.456,30	

Fonte: Quantum

Para alcançar seu objetivo, o fundo busca retornos através de ganhos de capital mediante aquisição de ações que garantam o controle da W7BZ Holding S.A., que por sua vez, tem a finalidade de participar no capital de outras sociedades como sócia cotista ou acionista, que realizem atividades de comércio e/ou serviços total ou parcialmente por meio do e-commerce, criando sinergia entre as empresas investidas.

A carteira de investimentos do fundo está composta por ações da W7BZ Holding S.A. em sua totalidade, está por sua vez, investe nas companhias:

- W7BZ Holding S.A.:

A W7BZ Holding S.A. foi constituída em 29 de junho de 2012 e tem por objeto social a participação no capital de outras sociedades como sócia cotista ou acionista, que realizem atividades de comércio e/ou serviços total ou parcialmente, por sites na rede internacional de computadores (internet). Em 28 de fevereiro de 2022 o capital social da W7BZ Holding era composto por 551.434 ações ordinárias nominativas. As empresas investidas e o valor dos investimentos com o total em percentual de participações seguem demonstrados abaixo:

a) Zarpo Viagens S.A.

A Operação da Zarpo consiste na comissão dos pacotes de viagem e/ou hospedagem vendidos através de sua plataforma virtual, diretamente ligadas ao número de pacotes vendidos nesta plataforma. As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 da companhia investida da W7BZ Holding S.A. foram auditadas por auditores independente em 13 de abril de 2022, sem modificação de opinião.

b) Locaweb S.A.

Em 19 de agosto de 2019 a W7BZ vendeu sua participação na IT Capital Serviços de Tecnologia S.A. – Kekanto para a empresa Locaweb Serviços de Internet S.A. No dia 09 de setembro de 2019 a W7BZ e Locaweb decidiram que como valor de aquisição das ações de emissão da Kekanto seria de 607.993 ações de emissão da Locaweb, passando a W7BZ a ser acionista minoritário desta companhia. O valor de referência por ação foi de R\$ 0,007 (sete reais).

No dia 06 de fevereiro de 2020 a Locaweb realizou Oferta Pública de Ações – IPO na Bolsa de Valores de São Paulo – B3, onde cada ação da companhia foi ofertada a um preço inicial de R\$ 0,017 (dezessete reais e vinte e cinco centavos).

Na Data de Fechamento do Pregão em 31 de dezembro de 2021 a W7BZ possuía 42.772 de emissão da Locaweb, negociadas a um preço de R\$ 0,013 (treze reais e dezesseis centavos).

Em setembro de 2019, a participação na controlada Kekanto Ltd foi vendida para a Locaweb Serviços de Internet S/A (“Locaweb”) e a Companhia investida W7BZ Holding S/A (“W7BZ”) recebeu ações da Locaweb em pagamento. Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 21 de fevereiro de 2020 foi aprovada a venda da totalidade das ações da Locaweb em ambiente de Bolsa de Valores,



acompanhando-se a liquidez do papel e condições de mercado. A W7BZ iniciou a venda gradual das referidas ações em 31 de março de 2020.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 da companhia investida da W7BZ Holding S.A. foram auditadas por auditores independente em 23 de março de 2022, sem modificação de opinião.

c) FIP Venture Brazil

O Fundo de Investimento em Participações Venture Brasil Central foi constituído em 27 de abril de 2015 e iniciou suas atividades em 03 de maio de 2016 quando ocorreu a primeira integralização de capital e tem como objetivo servir como veículo de investimento aos seus cotistas proporcionando-lhes em razão de decisões tomadas pelo gestor, pelo comitê de Investimentos ou pela assembleia geral de cotistas, conforme o caso, a valorização do capital investido mediante a aquisição preponderantemente de ativos alvo, participando do processo decisório das sociedades investidas, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, conforme estabelecido no regulamento.

Trata-se de um fundo de investimento em participações, classificado na categoria de Capital Semente, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado exclusivamente a Investidores Qualificados. O fundo tem prazo de duração de 8 anos, contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado, por mais 2 anos, mediante deliberação da Assembleia Geral de cotistas. O objetivo do fundo é obter rendimentos por meio de investimentos em ações, debêntures conversíveis e não conversíveis, bônus de subscrição, títulos e valores mobiliários e/ou outros que sejam conversíveis e/ou permutáveis em ações de emissão de sociedades alvo ou sociedades investidas, bem como títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas, que tenham sido objeto de emissão primária ou, excepcionalmente, de negociação secundária.

d) Q! Bazar

A Q! Bazar, nome fantasia da companhia E2E Gestão de Negócios Digitais S.A., consiste na comercialização de peças de vestuário e acessórios através de suas lojas físicas e virtual. Somadas às 3 lojas existentes na data base, foram projetadas inaugurações de 1 loja em 2023, 1 em 2025 e 1 em 2027. Cada loja possui metragem média estimada de 750 m².

e) M2M

A M2M, nome fantasia da companhia Mark 2 Market Consultoria e Participações S.A., consiste nas emissões de títulos e valores mobiliários, com foco em Cédulas de Recebíveis Agrários, sendo um competidor da B3 neste mercado específico ao atuar como uma central depositária. Desta forma, a M2M possui 4 tipos de receitas principais:

1. Emissão e Manutenção – Vinculadas à novas emissões de CRAs
2. Controle de Eventos – Vinculadas aos Eventos periódicos das emissões de CRA depositadas na M2M
3. Movimentações – Vinculadas a eventos de movimentação secundária dos CRAs depositados na M2M
4. Contas de Participantes e Usuários – Taxas e emolumentos recorrentes cobrados dos usuários registrados

A expectativa da administração da M2M é que a empresa ganhe cada vez mais market share neste mercado, alcançando um total de aproximadamente 76 emissões de CRA até o final de 2025.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 da companhia investida da W7BZ Holding S.A. foram auditadas por auditores independente em 25 de julho de 2022, sem modificação de opinião.

f) Dress & Go

A operação da companhia investida consiste em duas linhas de negócios principais, sendo a primeira relacionada a aluguel pontuais no qual o usuário aluga de forma esporádica vestidos, bolsas ou



bijuterias, enquanto a segunda é por meio de assinaturas nas quais os usuários pagam valores mensais para poder usufruir dos itens disponíveis na plataforma virtual da Dress & Go.

Além das receitas com mensalidades e aluguéis, a Dress & Go possui receitas relacionadas aos fretes dos produtos despachados em ambas as modalidades. Finalmente, existe a receita de venda de roupas e acessórios quando estes já estão em estado de preservação abaixo do exigido.

g) Colab Tecnologia e Serviços de Internet S.A.

A operação da companhia consiste na mensalidade de assinaturas, que podem ser de concessionárias, governos e Universidades. Em relação à entes governamentais, a companhia já comercializa assinaturas aos municípios abaixo listados: (i) Teresina; (ii) Niterói; (iii) Maceió; (iv) Aracaju; (v) Cruz Alta; (vi) Santo André; (vii) Mesquita; (viii) Recife; (ix) Ipojuca; (x) Juiz de Fora; e (xi) Angra dos Reis.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 da companhia investida da W7BZ Holding S.A. foram auditadas por auditores independente em 25 de fevereiro de 2022, sem modificação de opinião.

h) Flyers 24HRS S.A

A Flyers 24hrs S.A. – Anúncio e Divulgação é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em São Paulo, capital, e tem como principal atividade fornecer plataforma web e móvel para hospedagem de anúncios e informações de varejistas.

Companhia em processo de descontinuidade.

i) Fluxx Promotora e Administradora de Negócios de Venda e Crédito S.A.

A Fluxx Promotora e Administradora de Negócios de Venda e Crédito S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em São Paulo, capital, e tem como principal atividade o desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis e ser correspondente de instituições financeiras.

Companhia em processo de descontinuidade.

Valor justo – W7BZ Holding S.A.

O valor de mercado do investimento está suportado pelo laudo de avaliação emitido pela empresa UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, em 28 de fevereiro de 2022, levando em consideração premissas fornecidas pela Administração da Companhia, tais como fluxo de caixa descontado das empresas investidas.

O valor total da participação da W7BZ Holding S.A. nas Empresas avaliadas (R\$ 155.952), somado aos ativos e passivos (R\$ 2.572), é de R\$ 158.524, sendo que, o Fundo possui uma participação referente a 80,18% sobre a companhia W7BZ Holding S.A.

Em 28 de fevereiro de 2022 o Fundo possuía 442.132 ações da companhia investida W7BZ Holding. S.A. (442.132 ações em 2021) no montante total de R\$ 136.350 (R\$ 146.372 em 2021).

6 PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO

RESUMO	
Plano de Liquidação	Aprovado na AGC de 30 de novembro de 2022
Prazo	2026



7 NÍVEL DE RISCO

a) Fatores Macroeconômicos: O Fundo está sujeito às 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 resultar em alongamento do período de amortização ou 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, mas não se limitando, o administrador, o gestor e o distribuidor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza.

b) Risco de concentração da carteira do Fundo: A carteira do Fundo poderá concentrar investimentos em Títulos e Valores Mobiliários de emissão de uma Companhia Investida, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho da respectiva Companhia Investida.

c) Risco relacionado às corretoras e distribuidoras de Valores Mobiliários: O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

d) Riscos de liquidez dos ativos do Fundo: As aplicações do Fundo no ativo apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos Fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso o Fundo precise vender os Títulos e Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio do Fundo, e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Cotistas.

e) Risco de liquidez reduzida das Cotas: O volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo Cotas de Fundos fechados fazem prever que as Cotas do Fundo não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de Fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no Regulamento.

f) Prazo para resgate das Cotas: Ressalvada a amortização de Cotas do Fundo, pelo fato de o Fundo ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas Cotas somente poderá ocorrer após o término do Prazo de Duração do Fundo, ocasião em que todos os Cotistas deverão resgatar suas Cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto no Regulamento. Tal característica do Fundo poderá limitar o interesse de outros investidores pelas Cotas do Fundo, reduzindo sua liquidez no mercado secundário.

g) Inexistência de garantia de eliminação de riscos: O Fundo não conta com garantia do Administrador e do Gestor, bem como de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor Crédito, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, os Cotistas.

h) Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo destinados a cobertura de despesas ordinárias e outras responsabilidades do Fundo.

i) Risco do mercado de atuação das Companhias Investidas: Tendo em vista que o Fundo poderá aplicar até 100% de seus recursos em uma Companhia Investida e o rendimento das Cotas dependerá da realização de tais investimentos, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes ao mercado do Setor Alvo de forma que, qualquer ato ou fato que impacte negativamente, no todo ou em parte, tal mercado, poderá causar efeitos adversos no Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, em suas Cotas.



j) **Risco Setorial:** A regulamentação da internet e do comércio eletrônico pelo Governo Federal está em constante mutação e discussão, existindo pontos ainda em fase de discussão ou regulamentação, por se tratar de assunto relativamente recente, mudanças desfavoráveis poderão vir a prejudicar o Setor alvo, principal objetivo dos investimentos das Companhias Investidas, ocasionando uma diminuição na demanda pelos produtos ou serviços e aumento das despesas operacionais das sociedades a serem investidas pelas Companhias Investidas. Essas leis e regulamentos atuais e futuros poderão vir a impedir o crescimento da Internet ou de outros serviços on-line, tais como o e-commerce.

k) **Risco relativo às Companhias Investidas:** Os resultados das Companhias Investidas dependem dos resultados de suas controladas, os quais não se pode assegurar que serão disponibilizados. As Companhias Investidas poderão atuar como holding, não garantindo que irá receber dividendos ou outras distribuições de suas controladas, bem como garantindo que estes serão suficientes para cumprir as obrigações e pagar dividendos de seus acionistas.

l) **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador ou do Gestor tais como moratório, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária.



8 DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA ANÁLISE

8.1 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 type="checkbox"/>	Rating
<input checked="" type="checkbox"/>	Laudo de Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	Contratos
<input type="checkbox"/>	Garantias
<input checked="" type="checkbox"/>	Fotos (opcional)



DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) 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. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, aos riscos e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição, gestão ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a consultoria de valores mobiliários a prestação dos serviços de orientação, recomendação e aconselhamento, de forma profissional, independente e individualizada, sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, cuja adoção e implementação sejam exclusivas do cliente. Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no art. 6º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria nº 402/2008, art. 15, inciso III, alínea "a". Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.