

APLICAÇÕES DE RECURSOS DOS REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL

BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. INTRODUÇÃO

1.1. Esse documento foi elaborado com vistas a subsidiar as auditorias de investimentos realizadas nos Regimes Próprios de Previdência Social (“RPPS”), no exercício da competência prevista no art. 9º da Lei nº 9.717 de 1998, que atribui ao Ministério da Economia o papel de orientação, supervisão e acompanhamento dos RPPS dos servidores públicos e dos militares da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

1.2. Trata de levantamento de dados a respeito do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ 13.584.584/0001-31** (“FUNDO”). Contudo, restringiu-se aos períodos, documentos e informações mencionados a seguir e, portanto, não foi examinada a totalidade dos atos envolvendo o FUNDO desde a sua constituição.

1.3. Na elaboração da análise foram verificados e destacados elementos considerados relevantes do fundo de investimento, de acordo com suas características e peculiaridades, e foram utilizados tão somente dados e informações não classificadas como restritas ou sigilosas, aquelas disponíveis ao público em geral, que poderiam ser obtidas junto ao administrador ou gestor em decorrência do interesse do RPPS em se tornar cotista do fundo de investimento ou mesmo enquanto cotista na avaliação de fatos posteriores a essa condição. Desse modo, não tem por escopo substituir qualquer procedimento por parte da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

2. ADMINISTRADOR

2.1. O administrador é a instituição que constitui o fundo e aprova, no mesmo ato, o seu regulamento, documento no qual são estabelecidas as regras de funcionamento do fundo, o seu objetivo e a sua política de investimento.

2.2. Podem ser administradores de fundos de investimento as pessoas jurídicas autorizadas pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.

2.3. No desenvolvimento de suas atividades, o administrador é responsável por um conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do fundo, como de gestão da carteira, de consultoria de investimentos, de atividades de tesouraria, de escrituração e distribuição das cotas, de custódia dos ativos financeiros que compõem a carteira, de classificação de risco por agências especializadas, dentre outros. Esses serviços podem ser contratados com terceiros devidamente habilitados e autorizados, sempre com a fiscalização do administrador.

2.4. No que tange à administração, o FUNDO foi constituído tendo a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A (CNPJ 36.113.876/0001-91). No que tange à conduta desse administrador em operações realizadas no mercado financeiro e restrições que porventura desaconselhem um relacionamento seguro, situação que deveria ter sido analisada pelo gestor do RPPS antes das aplicações, tem-se que a OLIVEIRA TRUST possui diversos processos sancionadores perante a CVM.

Relação de processos contra a OLIVEIRA TRUST na CVM¹:

PROCESSO	EMENTA/OBJETO	ASSUNTO/OBJETO
0019/2003	Descumprimento do dever de cuidado e diligência, do dever de lealdade e desvio de poder, previstos nos arts. 142, incisos I e III, 153, 154, caput e 155, primeira parte do caput, todos da Lei 6.404/76. Inabilitações Divulgação, no prospecto de emissão das debêntures da Companhia, de informações insuficientes, em desacordo com o disposto no art. 14 da Instrução 13/80. Inabilitações e absolvição. Descumprimento dos deveres previstos nos arts. 14, §1º, e 17, inciso IV, todos da Instrução 13/80. Multas e absolvição. Falta de manutenção atualizada dos livros, registros e demonstrações financeiras da Companhia, em violação ao disposto nos arts. 100, 176 e 177 todos da Lei 6.404/76. Inabilitações. Abuso do poder de controle em infração ao disposto na alínea "a", § 1º, do art. 117 da Lei 6.404/76. Absolvição. Infração aos termos dos arts. 68, §1º, alínea "a" e 70, ambos da Lei 6.404/76 e art. 12, incisos IX e X da Instrução 28/83. Absolvições.	"Apurar eventual ocorrência de irregularidades relacionadas à emissão de debêntures da EASYPAR S/A, objeto do registro de distribuição pública concedido por esta CVM, em 23/11/1998, sob o nº SEP/GER/DEB-98/070."

¹ <http://sistemas.cvm.gov.br/asp/cvmwww/inqueritos/formbuscapas.asp>.

<u>RJ2003/5137</u>	Suposta violação, por parte de agente fiduciário, do disposto nos arts. 68, § 3º, a, da Lei nº 6.404/76 e 13 da Instrução CVM nº 28/83, que lhe impõem o dever de atuar na proteção dos interesses dos debenturistas e, desse modo, lhe facultam declarar vencidas antecipadamente as debêntures. O não exercício da faculdade de declaração de vencimento antecipado de debêntures somente pode motivar acusação pela CVM quando se constatar que tal omissão se fez contra o interesse da comunhão dos debenturistas, em prejuízo ou com desprezo de tal interesse. Absoluções.	Irregularidades praticadas pelo agente fiduciário OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA., através de seus administradores, no âmbito da negociação de debêntures de emissão da Buettner S/A Indústria e Comércio, em desacordo com o artigo 13 da Instrução CVM nº 28/83.
<u>RJ2003/5753</u>	Pedido simultâneo de credenciamento de administrador e de registro de Fundo Mútuo de Investimento em Empresas Emergentes. Início das atividades e emissão de novas cotas do fundo sem as prévias autorizações da CVM. Caracterização do descumprimento dos artigos 3º, 5º, parágrafo 1º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 209/94, que determinam, respectivamente que:- o administrador deve solicitar prévia autorização para constituição do fundo e, posteriormente, para funcionamento do mesmo;- as emissões de novas cotas devem ser submetidas à CVM previamente à sua formalização;- os recursos devem ser mantidos aplicados em títulos de renda fixa, públicos, ou privados, durante o período entre a concessão das autorizações para constituição e funcionamento do fundo.	"Descumprimento de dispositivos da Instrução CVM nº 209/94 por parte da OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA. e seu diretor, Sr. MAURO SÉRGIO DE OLIVEIRA, na qualidade de administradores do fundo LIFE FMIEE, por ter oficializado o início das atividades do fundo em AGE realizada 27/06/2002, antes da autorização da CVM, que se deu em 02/01/2003. Emissão de novas quotas do fundo também sem a prévia autorização da CVM."
<u>RJ2003/8172</u>	Descumprimento do art. 14, caput, da Instrução CVM nº 13/80. Multa e Absolução. - Não caracterização de descumprimento ao disposto no art. 68, § 1º, e art. 153, ambos da Lei nº 6.404/76; incisos I a V da Instrução CVM nº 28/83 e § 1º do art. 14, da Instrução CVM nº 13/80. Absoluções.	"Irregularidades detectadas na emissão de debêntures da SUBESTAÇÃO ELETROMETRÔ S/A. Possível responsabilidade do BANCO FATOR S/A, na qualidade de líder da distribuição, pela insuficiência das informações fornecidas ao mercado. Possível responsabilidade também da OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA., na qualidade de agente fiduciário, por não ter protegido os direitos e interesses dos debenturistas."
<u>RJ2005/0305</u>	Distribuição em condições diversas das constantes do registro, em violação ao art. 35, I, da Instrução CVM nº 13/80 e de emissão de debêntures sem que as garantias reais ali conferidas estivessem constituídas, em infração ao art. 62, III, da Lei nº 6.404/76. Multa. Não cumprimento de formalidades necessárias à efetiva transmissão dos imóveis à propriedade da Celpar, em violação ao § 2º, art. 8º, da Lei 6.404/76. Inabilitação. Não cumprimento do dever de diligência, em infração ao art. 153, da Lei nº 6.404/76 e prestação de informações falsas nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios de 1997 a 2000. Proibição. Descumprimentos de suas responsabilidades como agente fiduciário, em infração aos incisos I, V, VI, VII, IX, XVII, XXIII e XXIV, do art. 12, da Instrução CVM nº 28/83. Multa.	"Apurar irregularidades na constituição da empresa e prestação de informações falsas quando do lançamento de debêntures."
<u>RJ2012/0869</u>	Descumprimento do dever de diligência. Multas.	Infração, por parte da OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A e seus administradores, aos artigos 65, inciso XV, 65-A, inciso I e 99 combinados com o artigo 100, todos da Instrução CVM nº 409/2004.

<u>RJ2013/5456</u>	Irregularidades na administração de fundos de investimento em direitos creditórios - irregularidades na prestação de serviços de custódia a fundo de investimento em direitos creditórios. Multas, proibição temporária e absolvições.	Apurar a eventual responsabilidade da Oliveira Trust DTVM S.A. e de Mauro Sergio de Oliveira, por infringência ao disposto nos artigos. 34, inc. I, "a", e 44, parágrafo único, da Instrução CVM nº 356/01, e no art. 65, incisos XIII e XV, da Instrução CVM nº 409/04, e do Banco Bradesco S.A. por infringência ao disposto no art. 38, incisos III, IV, V e VI da Instrução CVM nº 356/01.
<u>00783.000775/2015-18</u>		Apurar eventual responsabilidade de Cruzeiro do Sul S.A DTVM pela prática de operação fraudulenta, definida na letra "c" do item II da ICVM nº 8, por infração ao art. 4º da ICVM nº 387 e por infração ao art. 65, XV, da ICVM nº 409; de Marcelo Xandó Baptista, Oliveira Trust DTVM S.A e José Alexandre Costa de Freitas por infração ao art. 65, XV da ICVM nº 409; de Banco Prosper S.A. e Carla Santoro por infração ao art. 37 da ICVM nº 356, e arts. 65, XV, e 65-A, I, da ICVM nº 409; de Deutsche Bank SA – Banco Alemão por infração ao art. 38, I, IV e V, da ICVM nº 356 e de Banco Petra S.A por infração ao art. 38, V da mesma Instrução; de Verax Serviços Financeiros Ltda, Marcio Serra Dreher, Banco Cruzeiro do Sul S.A. e Maria Luísa Garcia de Mendonça pela prática.
<u>(RJ2014/12081)</u>		
<u>19957.007862/2018-20</u>		Apurar as responsabilidades de COMANCHE PARTICIPAÇÕES DO BRASIL S.A., COMANCHE BIOCOMBUSTÍVEIS DE SANTA ANITA LTDA., COMANCHE BIOCOMBUSTÍVEIS DE CANITAR LTDA., THOMAS GREGG CAUCHOIS, ALICIA NAVAR NOYOLA, ASER GONÇALVES JUNIOR, ACRUX ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., VICTOR MARIZ TAVEIRA, ALBERTO DOS SANTOS RODRIGUES, CARLOS REBELATTO, por operação fraudulenta no mercado de valores mobiliários, conforme definida na letra "c" do item II da Instrução CVM nº 8, de 8/10/1979, e vedada pelo item I; e de OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. e JOSÉ ALEXANDRE COSTA DE FREITAS por infringência ao art. 65, inciso XV, da Instrução CVM nº 409, de 18/8/2004.
<u>(RJ2018/6996)</u>		

2.5. Convém destacar que quase todos os processos são anteriores ao ano de 2015, ou seja, bem antes de ocorrer qualquer aplicação de algum RPPS nesse FUNDO. O resultado do processo RJ2013/5456, por exemplo, foi divulgado pela CVM, em seu sítio na internet, em 22/10/2015², no qual informou a aplicação de multa de R\$ 3.000.000,00 à OLIVEIRA TRUST e a proibição de atuar por 2,5 anos, como diretor responsável de instituição integrante do sistema de distribuição, ao sr. Mauro Sérgio de Oliveira, diretor responsável pela OLIVEIRA TRUST.

2.6. A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 23/09/2016, deliberou pela substituição do Administrador, passando a ser a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. (CNPJ 00.806.535/0001-54) (“PLANNER”).

² <http://www.cvm.gov.br/noticias/arquivos/2015/20151022-1.html>.

2.7. No que tange à conduta desse administrador em operações realizadas no mercado financeiro e restrições que porventura desaconselhem um relacionamento seguro, situação que deveria ter sido analisada pelo gestor do RPPS antes das aplicações, tem-se que a PLANNER possui diversos processos sancionadores perante a CVM, desde muito antes das aplicações dos RPPS nesse fundo de investimento.

Relação de processos contra a PLANNER na CVM³:

hPROCESSO	EMENTA/OBJETO	ASSUNTO/OBJETO
<u>0023/2000</u>	Suposta realização sistemática, pelas Fundações CERES, FCOPEL e FUNDIÁGUA, de operações "estruturadas" na BVRJ, que consistiam na compra de ações no mercado à vista e na venda coberta de opções de compra dessas ações, em violação à Instrução CVM nº 08/ - infrações não configuradas. Absoluções.	"Apurar a eventual ocorrência de práticas ilegais em negócios realizados nos mercados à vista e de opções, na Bovespa e na BVRJ, nos anos de 1995 a 1997, por fundos de pensão, especialmente, a CERES - Fundação de Seguridade Social dos Sistemas Embrapa e Embrater, a Fundação de Assistência e Previdência Social do BNDES - FAPES, a Fundação dos Funcionários da Caixa Econômica Federal - FUCAE, a FUNDIÁGUA - Fundação de Previdência dos Empregados da CAESB e a Fundação Copel de Previdência e Assistência Social."
<u>SP2003/0446</u>	Violação do artigo 16 da Lei nº 6.385/76 - contratação de pessoa não autorizada a intermediar valores mobiliários.	"Intermediação de valores mobiliários sem a prévia autorização da CVM, realizada pela ASTHAR INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS S/C LTDA. e seu sócio-gerente Alexandre Nordi. Participação da PLANNER CV S/A e seu diretor Cláudio Henrique Sangar, ao contratar os serviços da Asthar."
<u>SP2004/0693</u>	Somente Corretores e Agentes Autônomos com registro na CVM poderão exercer as atividades de mediação e corretagem de valores mobiliários, dentro e fora de bolsa. Caracterização de exercício de atividade de mediação ou corretagem irregular de operações com valores mobiliários, em infração ao artigo 16, III, e parágrafo único da Lei nº 6.385/76 e ao parágrafo único do art. 3º da Instrução CVM nº 355/01. Multa.	"Infração ao disposto no artigo 16 da Lei nº 6.385/76, o que é considerado infração grave pela Instrução CVM nº 348/01; e por infração ao disposto no parágrafo único, do artigo 3º da Instrução CVM nº 355/01."
<u>0001/2006</u>	É vedado às corretoras utilizar, nas atividades próprias dos integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pessoas não integrantes deste sistema, ou, ainda, permitir o exercício das atividades de mediação ou corretagem por pessoas não autorizadas pela CVM para este fim. Advertência. É vedado à sociedade corretora realizar operações que caracterizem, sob qualquer forma, a concessão de financiamentos, empréstimos ou adiantamentos a seus clientes, inclusive através da cessão de direitos, ressalvadas as hipóteses de operação de conta margem e as demais previstas na regulamentação em vigor. Multa.	Apurar eventuais infrações à legislação e normatização, em operações cursadas tanto na Bolsa de valores de São Paulo quanto na Bolsa de Mercadorias e de Futuros, a partir de 2004, envolvendo especialmente os comitentes Waldir Vicente do Prado, RS Administração e Construção Ltda., Maria Cristiane dos Prazeres do Prado e as instituições intermediárias Master Corretora de Mercadorias Ltda., Bônus-Banval Commodities - Corretora de Mercadorias Ltda., Fator-Dória Atherino S.A. CV e Planner Corretora de Valores S.A.
<u>19957.008901/2016-44</u>		Apurar as responsabilidades de TREND BANK S/A FOMENTO MERCANTIL e do Sr. ADOLPHO JULIO DA SILVA MELLO NETO pela prática de operação fraudulenta no mercado de valores mobiliários e, ainda, por irregularidades quanto à administração e custódia de fundos de investimento em direitos creditórios por parte das seguintes pessoas: (i) BANCO FINAXIS S.A.; (ii) EDILBERTO PEREIRA; (iii) PLANNER CORRETORA DE VALORES SA; (iv) CARLOS ARNALDO BORGES DE SOUZA; e (v) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
<u>(RJ2017/2029)</u>		

³ <http://sistemas.cvm.gov.br/asp/cvmwww/inqueritos/formbuscapas.asp>.

<u>19957.008816/2018-48</u>		Apurar irregularidades detectadas atreladas a emissão e distribuição de debêntures em inobservância do artigo 10, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476/06 bem como em infração a outras regras correlatas da CVM e infração ao disposto no inciso I c/c inciso II, alínea c", da Instrução CVM nº 08/79.
<u>(RJ2018/7225)</u>		
<u>19957.010958/2018-75</u>		Apurar irregularidades detectadas atreladas a emissão e distribuição de debêntures em infração ao disposto no inciso I c/c inciso II, alínea c", da Instrução CVM nº 08/79 e inobservância a outras regras correlatas da CVM.
<u>(RJ2018/8717)</u>		
<u>19957.008143/2018-26</u>		Apurar irregularidades detectadas atreladas a emissão e distribuição de debêntures em infração ao disposto no inciso I c/c inciso II, alínea c", da Instrução CVM nº 08/79 e inobservância a outras regras correlatas da CVM.
<u>(RJ2018/8719)</u>		

2.8. A partir do histórico de processos sancionadores contra a PLANNER, nos quais se apurou, entre os anos de 2000 e 2018, dentre outras irregularidades, a suposta ocorrência de práticas ilegais em negócios realizados nos mercados à vista e de opções; supostas infrações ao artigo 16 da Lei nº 6.385/76; suposta prática de operação fraudulenta no mercado de valores mobiliários, supostas irregularidades quanto à administração e custódia de fundo de investimentos em direitos creditórios ("FIDC"); e supostas irregularidades atreladas a emissão e distribuição de debêntures; fica evidente que havia elementos suficientes para que o RPPS avaliasse se deveria adquirir cotas do FUNDO, considerando as condutas da PLANNER como administradora.

2.9. E ainda, desde 15/01/2015, matérias jornalísticas disponíveis na internet já destacavam possíveis evidências de atividades suspeitas da PLANNER, inclusive, no âmbito das Operações Lava Jato⁴ e Greenfield⁵, senão vejamos:

15/01/2015⁶: Coaf aponta operação suspeita envolvendo tesoureiro do PT

Relatório entregue aos investigadores da Operação Lava Jato aponta movimentação de R\$ 18 milhões "sem indicação de finalidade"

Relatório do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf) entregue aos investigadores da Operação Lava Jato, que desmontou esquema de corrupção na Petrobras, registrou uma movimentação considerada suspeita em 2009 de R\$ 18 milhões envolvendo o Sindicato dos Bancários de São Paulo, ligado à CUT, a Bancoop, cooperativa criada pela entidade cujo presidente era o atual tesoureiro nacional do PT, João Vaccari Neto, e a Planner Corretora de Valores.

Em 23 de novembro de 2009, a Bancoop recebeu R\$ 18.158.628,65 do Sindicato dos Empregados de Estabelecimentos Bancários de São Paulo, informou o Coaf, órgão de inteligência do Ministério da Fazenda. "Na mesma data, foram transferidos R\$ 18.151.892,51 para a empresa Planner Corretora de Valores", registra o documento enviado à Polícia Federal e anexado ao processo em que foi decretada a prisão preventiva de Nestor Cerveró, ex-diretor de Internacional da Petrobrás.

...

⁴ É uma operação da Polícia Federal que investiga esquemas de corrupção envolvendo a Petrobrás, diversas empreiteiras e políticos de diferentes partidos.

⁵ É uma operação deflagrada pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal que investiga desvio nos fundos de pensão, bancos públicos e estatais.

⁶ <https://istoe.com.br/400339-COAF+APONTA+OPERACAO+SUSPEITA+ENVOLVENDO+TESOUREIRO+DO+PT/>, extraído em 04/06/2020.

Caso Bancoop

Vaccari, que era dirigente da Bancoop em 2009, é réu em processo criminal aberto em 2010, pela Justiça em São Paulo, que. Nele, os dirigentes da cooperativa são acusados de desvio de recursos e prejuízo de mais de R\$ 100 milhões. Parte desse dinheiro teria irrigado campanhas do PT, segundo a Promotoria.

O processo acusa o atual tesoureiro do PT e outros diretores da cooperativa – criada pelo sindicato dos bancários, que teve Vaccari como dirigente, em 1996 – por estelionato, formação de quadrilha, falsidade ideológica e lavagem de dinheiro. Pelo menos 8 mil pessoas foram prejudicadas.

A Planner, que em novembro de 2009 recebeu os R\$ 18 milhões comunicados pelo Coaf, foi a corretora que atuou na capitalização da Bancoop, a partir de 2004, por meio de um fundo de investimentos, que recebeu aportes milionários de fundos de pensão de órgãos federais.

12/08/2015⁷: Obra de prédio de Lula recebeu dinheiro de empresa de doleiro da Lava Jato

A obra recebeu R\$ 3,2 milhões do grupo Planner, que já havia recebido repasse de R\$ 3,7 milhões da empresa usada para a lavagem de dinheiro de Alberto Youssef

A obra de um prédio em Guarujá, São Paulo, onde o ex-presidente Lula possui apartamento, recebeu cerca de R\$ 3,2 milhões do grupo empresarial Planner, que, por sua vez, já havia recebido R\$ 3,7 milhões da GFD, a empresa usada para lavar dinheiro do doleiro Alberto Youssef. As informações são do jornal 'O Globo'. A obra estava sob o comando da empreiteira OAS.

O valor foi repassado da Planner para a OAS em 2010. Já a Planner recebeu pagamentos da GFD entre os anos de 2009 e 2013. O Ministério Público Federal passou a suspeitar que o dinheiro repassado pela empresa de Youssef tenha sido usado para concluir a obra do prédio, que já havia sido iniciada pela Cooperativa Habitacional dos Bancários (Bancoop). A cooperativa, inclusive, já foi presidida por João Vaccari Neto, ex-tesoureiro do PT.

Os documentos da transação entre a GFD e a Planner começaram a ser analisados pela Polícia Federal desde a quebra do sigilo das empresas de Alberto Youssef, que assim como Vaccari está preso na Operação Lava Jato.

Segundo o jornal 'O Globo', a negociação entre a OAS e a Planner está sendo investigada, em tramitação na 5ª Vara Criminal de São Paulo, no processo que analisa irregularidades na Bancoop.

13/08/2015⁸: Corretora investigada por receber dinheiro de Youssef já foi alvo da CPI dos Correios

Investigada na Lava-Jato, Planner recebeu dinheiro de doleiro em 2005

SÃO PAULO - Investigada por receber R\$ 3,7 milhões de uma das empresas controladas pelo doleiro Alberto Youssef, entre 2009 e 2010, a corretora Planner já apareceu na CPI dos Correios, que investigou o mensalão. Em 2005, a corretora recebeu R\$ 8,1 milhões da Bônus Banval, corretora controlada por Youssef, investigado e preso pela Lava-Jato.

No mesmo período em que recebeu recursos de Youssef, via GFD (empresa do doleiro), a Planner foi credora da OAS durante a finalização das obras do edifício Solaris, onde o ex-presidente Lula tem um apartamento triplex. A construtora deu o prédio como garantia à corretora por uma dívida de R\$ 3,2 milhões.

A Planner foi uma das 11 corretoras investigadas pela CPI dos Correios por movimentar dinheiro do esquema do operador Marcos Valério, condenado a 40 anos de cadeia no mensalão. O foco da CPI foi a Bônus Banval. Além do dinheiro da Banval, segundo informações da CPI, a Planner recebeu um depósito de R\$ 1,55 milhão sem origem conhecida e, no mesmo dia, repassou R\$ 1,37 milhão a uma offshore no Uruguai. Na época, as negociações entre a Bônus Banval e a Planner foram consideradas normais.

⁷ <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/pais/obra-de-predio-de-lula-recebeu-dinheiro-de-empresa-de-doleiro-da-lava-jato-1.1360896>, extraído em 04/06/2020.

⁸ <https://oglobo.globo.com/brasil/corretora-investigada-por-receber-dinheiro-de-youssef-ja-foi-alvo-da-cpi-dos-correios-17167172>, extraído em 04/06/2020.

Viviane Rodrigues, diretora jurídica da Planner, afirmou nesta quarta-feira que a empresa nunca sofreu processo em decorrência da CPI dos Correios e que seu nome não constou do relatório final da comissão parlamentar. Segundo ela, o relacionamento com a Banval era normal, como com “qualquer outra corretora do mercado”. Viviane afirmou que o valor recebido da GFD foi decorrente de compra e venda de ações.

— Foram operações regulares em Bolsa — disse ela.

Sobre a dívida que a OAS manteve com a Planner, de R\$ 3,2 milhões, Viviane disse que a empresa foi agente fiduciária (intermediária) na emissão de títulos da OAS e recebeu o Solaris como parte da garantia pela operação. Os títulos da OAS foram emitidos em 2009. O prédio de Lula ficou hipotecado à Planner entre 2010 e 2013.

A OAS assumiu a obra do prédio porque a Cooperativa Habitacional dos Bancários (Bancoop), presidida pelo ex-tesoureiro do PT João Vaccari Neto, tornou-se deficitária e não conseguiu concluir a construção. Para o Ministério Público de São Paulo, o dinheiro da Bancoop financiou campanhas eleitorais do PT.

10/09/2019⁹: FT Greenfield aponta improbidade em aportes com recursos da Petros e do Postalis

Displícência proposital por parte dos gestores gerou prejuízos milionários

A Força-Tarefa Greenfield acionou na Justiça 12 pessoas por cometerem improbidade administrativa. Além deles, os bancos Santander, Finaxis, Trendbank e a corretora Planner responderão por prejuízo milionário provocado aos fundos de pensão Petros e Postalis. O caso refere-se a aportes realizados no Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Trendbank, nos quais foram verificados atos de gestão temerária, fraudulenta, desvio de recursos e a emissão de duplicatas simuladas. Os procuradores pedem mais de R\$ 560 milhões, a título de ressarcimento. O valor equivale ao triplo dos danos causados no esquema.

A FT constatou que o tipo de investimento escolhido pelos fundos de pensão foi extremamente arriscado, de difícil monitoramento, sem garantias e sem liquidez. A aplicação feriu as normas e políticas dos fundos e acarretou “incontroverso prejuízo aos planos de benefícios e a seus participantes”. Em poucos anos, os ativos se dissiparam quase integralmente.

As manobras foram viabilizadas a partir da participação concorrente de diretores das instituições financeiras responsáveis pela administração – Finaxis, Planner – e pela custódia do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) – o Santander. Adotaram-se condutas sistematicamente displicentes. Enquanto isso, a Trenbank Fomento, como gestora do fundo, acumulou funções que seriam de outros agentes, em notório conflito de interesses. Ela avaliou, selecionou, guardou e cobrou os direitos creditórios adquiridos pelo FIDC, permitindo, por exemplo, a aquisição de créditos cedidos por empresas fantasmas ou em recuperação judicial. O fundo servia “apenas como um meio para o desvio de recurso dos cotistas”.

Na ação, a FT Greenfield destaca o significado de improbidade. Em linhas gerais, refere-se à desonestidade, falsidade, desonradez, corrupção. “Serve de adjetivo à conduta do agente público que culmina por desvirtuar o bom funcionamento da Administração Pública” Os procuradores relatam a ocorrência dos três tipos previstos de improbidade: aquela que gera enriquecimento ilícito, prejuízo ao erário e que viola os princípios da Administração. Além do pagamento superior a meio bilhão, se condenados, os requeridos poderão perder as suas funções públicas, ter seus direitos políticos suspensos e serem proibidos de contratar com o poder público.

Ação penal – Em abril deste ano, a Força-Tarefa apresentou denúncia sobre o esquema e responsabilizou penalmente os envolvidos pelos crimes.

...

⁹ <http://www.mpf.mp.br/df/sala-de-imprensa/noticias-df/ft-greenfield-aponta-improbidade-em-aportes-com-recursos-da-petros-e-do-postalis>, extraído em 04/06/2020.

2.10. Sendo assim, considerando que os responsáveis pela gestão dos recursos do RPPS têm que zelar pelo princípio da segurança, exercer suas atividades com diligência, realizar com cuidado a seleção de prestadores de serviços contratados e zelar por elevados padrões éticos, todos mandamentos emanados no artigo 1º da Resolução CMN nº 3.922/2010, isso acarretaria, via de regra, pela decisão de não realizar o investimento, dado que se tratava de instituições com histórico de possíveis irregularidades.

3. GESTOR

3.1. O gestor da carteira é o responsável pelos investimentos realizados pelo fundo. É quem decide quais ativos financeiros irão compor a sua carteira, quando e quanto comprar ou vender de cada ativo, sempre observando as perspectivas de retorno, risco e liquidez, tendo em vista a política de investimento e os objetivos definidos no regulamento.

3.2. É o gestor quem seleciona e se relaciona com os intermediários contratados para realizar essas operações, e emite as ordens de compra e venda em nome do fundo. Ele também tem poderes para exercer o direito de voto decorrente dos ativos financeiros detidos pelo fundo.

3.3. O papel do gestor pode ser desempenhado pelo próprio administrador do fundo ou por terceiro contratado para a função, que deve ser pessoa física ou jurídica credenciada pela CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários.

3.4. O FUNDO foi constituído tendo a MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA (CNPJ 03.566.273/0001-96) como sua gestora.

3.5. No que tange à conduta desse administrador em operações realizadas no mercado financeiro e restrições que porventura desaconselhem um relacionamento seguro, situação que deveria ter sido analisada pelo gestor do RPPS antes das aplicações, tem-se que a MÁXIMA possui diversos processos sancionadores perante a CVM, desde muito antes das aplicações dos RPPS nesse fundo de investimento.

Relação de processos contra a MÁXIMA na CVM¹⁰:

PROCESSO	EMENTA/OBJETO	ASSUNTO/OBJETO	ACUSADO(S)
0022/1994	Utilização de prática não-equitativa, conforme conceituada no inciso II, alínea "d", da Instrução CVM nº 08, de 08.10.79. Multas.	"Apurar a possível ocorrência de irregularidades em operações realizadas em nome dos Srs. Jorge Marques Correa, José Expedito de Castro Braga e Jair Nunes Batista, nos anos de 1991 e 1992, através da Stock S/A Corretora de Câmbio e Valores, Máxima Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. e City Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda."	MÁXIMA CCVM LTDA (atual BANCO MÁXIMA S/A, ex BANCO MULTISTOCK S/A, ex BANCO STOCK MÁXIMA SJA, ex BAN

¹⁰ <http://sistemas.cvm.gov.br/asp/cvmwww/inqueritos/formbuscapas.asp>, extraído em 15/03/2021.

0006/1998	Operação fraudulenta. - Infração configurada. Penalidades.	Apurar a possível ocorrência de irregularidades relacionadas com operações realizadas através da STOCK S.A. Corretora de Câmbio e Valores em nome do cliente Manoel dos Santos Vieira, nos meses de janeiro e fevereiro de 1992.	MÁXIMA S.A. DTVM
0024/1998	Negociações no Mercado de Valores Mobiliários nos anos e 1994 a 1995. - Exercício de administração de carteira sem a competente autorização da CVM. Prática não-equitativa. Quebra de prioridade na execução de ordens.	Apurar a possível ocorrência de operações fraudulentas e o uso de práticas não equitativas em negociações efetuadas no mercado de valores mobiliários, através da Corretora Stock S.A. CCV, nos anos de 1994 e 1995.	MÁXIMA S.A. DTVM
0028/1999	1 - A venda de ações com o recebimento do preço sem a entrega dos respectivos títulos se constitui em operação fraudulenta, ainda que os valores pagos tenham sido devolvidos. Embaraço à fiscalização. 2 - Execução de ordens sem a ficha cadastral e adiantamento a clientes. Infração ao artigo 5º da Instrução CVM Nº 220/94 e artigo 12, item I, da Resolução CMN nº 1655/89.	Apurar o possível exercício irregular de intermediação financeira e a eventual realização de operação fraudulenta e prática não equitativa no mercado de valores mobiliários, por parte de PRATA DTVM LTDA. e seu prepostos, nos anos de 1996 e 1997.	MÁXIMA CCVM LTDA (atual BANCO MÁXIMA S/A, ex BANCO MULTISTOCK S/A, ex BANCO STOCK MÁXIMA SJA, ex BAN MÁXIMA S.A. DTVM
0035/2000	Manipulação de preço e uso de práticas não equitativas em operações realizadas no mercado de valores mobiliários com ações da Companhia Fluminense de Refrigerantes - CFR para fundos de previdência. - Exercício irregular da atividade de administrador decarteira de valores mobiliários. - Prática de intermediação irregular no mercado de valores mobiliários. - Irregularidades no preenchimento de fichas cadastrais de clientes investidores estrangeiros.	"Apurar a possível ocorrência de irregularidades em negociação de ações de emissão da Companhia Fluminense de Refrigerantes, em bolsa de valores, durante o exercício de 1995."	MÁXIMA CCVM LTDA (atual BANCO MÁXIMA S/A, ex BANCO MULTISTOCK S/A, ex BANCO STOCK MÁXIMA SJA, ex BAN MÁXIMA CORRETORA DE COMMODITIES E CONS. LTDAT, MÁXIMA FACTORING FORMENTO COMERCIAL LTDA
SP2001/0395	- A corretora de valores deve manter nas fichas cadastrais informações patrimoniais de seus clientes (art. 3º da Instrução CVM nº 301/99) - Advertência. - Não caracterização da necessidade de comunicação das operações a CVM. - Absolvição.	Falhas da STOCK MÁXIMA S.A. CCV (atual MULTISTOCK S.A. CCV) e seu diretor responsável Sr. Pedro Paulo por acolherem e realizarem operações de clientes sem as informações cadastrais mínimas e valores incompatíveis com os rendimentos e/ou situação patrimonial/financeira do respectivo cliente. (instrução 301/99).	MÁXIMA S.A. DTVM
0016/2003	Imputações de manipulação de preços no mercado de valores mobiliários, em infração à Instrução CVM nº 08/79; não apresentação das fichas cadastrais dos titulares de ações CEG ON, em infração ao § 3º do artigo 3º da Instrução CVM nº 220/94; falta de diligência na defesa dos interesses dos cotistas de clube de investimentos e na regularização do cadastro desses cotistas perante a CLC, em infração à Instrução CVM nº 40/84; embaraço à fiscalização da CVM em infração à alínea "a", do item II, da Instrução CVM nº 18/81. Absolvição.	Apurar possíveis irregularidades em negócios em bolsa de valores realizados pela FUNCEF - Fundação dos Economistas Federais, em 1997 e 1998, envolvendo ações de emissão da Companhia Estadual de Gás do Rio de Janeiro - CEG, ex-Companhia Estadual de Gás do Rio de Janeiro, da Companhia de Tecidos Norte de Minas - Coteminas e bônus de subscrição de ações preferenciais de emissão da Companhia Cervejaria Brahma.	MÁXIMA S.A. DTVM (EX-STOCK MÁXIMA S.A. CCV)

0029/2003	Operações de manipulação de preços e de prática não-equitativa, conforme definidas pelo item II, alíneas b e d, da Instrução CVM nº 08/79. Absoluções. Falta de probidade, por parte de sociedade corretora, na condução de suas atividades no melhor interesse de seus clientes e na integridade do mercado, em infração ao art. 1º, I, da Instrução CVM nº 220/94. Absoluções.	"Apurar irregularidades em negócios realizados na SOMA - Sociedade Operadora do Mercado de Ativos S/A, envolvendo pessoas relacionadas à STOCK MÁXIMA S/A CCV (atual MÁXIMA S/A DTVM) e outras."	MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA, THE MÁXIMA MULTIPORTFOLIO FUND LLC
0008/2004	práticas não equitativas no mercado de valores mobiliários - multas e absolvições. suposto descumprimento do dever de diligência - absolvições. negligência e imprudência na administração de fundos de investimento financeiro - absolvições.	"Apurar a eventual ocorrência de irregularidades com as operações cursadas na BM&F com IBOVESPA Futuro, envolvendo pessoas relacionadas com a Laeta S/A D.T.V.M e outras".	MÁXIMA S.A. DTVM
0016/2005	Suposta realização de operações fraudulentas, práticas não equitativas e criação de condições artificiais de preço, demanda e oferta no mercado de valores mobiliários. Absoluções.	"Apurar a eventual ocorrência de irregularidades em negócios realizados pela Fundação Banco Central de Previdência Privada - CENTRUS, nos mercados à vista e de opções, na BVRJ e na Bovespa, nos anos de 1997 a 2001, bem como em negócios efetuados na BM&F com os Contratos Futuros de Índice Bovespa nos anos de 1999 a 2001".	MÁXIMA S.A. DTVM
19957.003200/2017-08 (RJ2017/2112)		Apurar as responsabilidades da MÁXIMA S/A CCTVM, da MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA. e dos Srs. SAUL DUTRA SABBÁ e CESAR SIQUEIRA TROTTE pelo descumprimento ao disposto nos artigos 65, inciso XV e 65-A, inciso I, ambos da Instrução CVM nº 409, de 18/08/2004.	MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA, MÁXIMA S.A. DTVM
0003/2006	Suposta realização de operações fraudulentas, práticas não equitativas e criação de condições artificiais de preço, demanda e oferta no mercado de valores mobiliários. Absoluções.	Apurar a possível ocorrência de irregularidades em negócios com Recibos de Carteira de Ações (IRCS), bem como envolvendo operações de financiamento com opções, realizadas nos anos de 1999 e 2000, em prejuízo dos fundos exclusivos de investimento AGRO-FIF, TELE-PART e INFRA-PART - respectivamente, das fundações CERES, POSTALIS e PORTUS, administrados pela Stock Máxima S.A. CCV e pela Máxima Asset Management, e, ainda, a administração da carteira de valores mobiliários da CERES pela Stock Máxima S.A. CCV, atual MÁXIMA S.A. DTVM.	MÁXIMA S.A. DTVM
0014/2006	suposta realização de operações fraudulentas, práticas não equitativas e criação de condições artificiais de preço, demanda e oferta no mercado de valores mobiliários. Absoluções.	Apurar a eventual ocorrência de irregularidades em negócios realizados pela REAL GRANDEZA - Fundação de Previdência e Assistência Social, nos mercados à vista e de opções, na BVRJ e na BOVESPA, nos anos de 1999 a 2001.	MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA, MÁXIMA S.A. DTVM, STOCK MÁXIMA GOLD FUNDO DE RENDA FIXA - CE

RJ2006/4665		Apurar adoção, pela Máxima S.A. DTVM, de prática diversa da estipulada em regulamento em relação à taxa de performance do fundo Máxima Telearpart Fundo de Investimento em Ações, em ofensa ao art. 57, inciso XIII da Instrução CVM nº 302/99, o que, de acordo com o art. 103 da mesma Instrução, configura hipótese de infração grave; e art. 14, inciso III, da Instrução CVM nº 306/99, o que, de acordo com o art. 19 da mesma Instrução, configura hipótese de infração de natureza objetiva.	MÁXIMA S.A. DTVM (EX-STOCK MÁXIMA S.A CCV)
-----------------------------	--	--	--

3.6. A partir do histórico de processos sancionadores contra a MAXIMA, vemos que a quase totalidade foi apurada antes de 2017 (ano em que os RPPS começaram a destinar recursos a esse FUNDO), e abrange supostas irregularidades de diversos tipos, como possível ocorrência de operações fraudulentas, uso de práticas não equitativas, venda de ações com o recebimento do preço sem a entrega dos respectivos títulos, manipulação de preço, criação de condições artificiais de preço, dentre outras. Portanto, fica evidente que havia elementos suficientes para que o RPPS avaliasse se deveria adquirir cotas do FUNDO, considerando as condutas da MÁXIMA como gestora.

3.7. O FUNDO foi constituído em 29/09/2011, com o nome de MÁXIMA I FII. Em seguida o nome foi alterado para MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FII. No regulamento vigente em 07/11/2011 o objeto do fundo era a aquisição de imóveis e direitos reais sobre imóveis comerciais, construídos ou em fase de retrofit, destinados a locações comerciais, ou a aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes fossem imóveis.

3.8. Em 23 de março de 2016, o então Administrador (OLIVEIRA TRUST) e Gestor (MÁXIMA) encaminharam proposta aos cotistas para alterar o nome do fundo (de TERRA SANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII para BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII) e o Gestor do Fundo (de MÁXIMA para H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69).

3.9. A respeito do histórico da nova gestora (H11), não foram encontrados outros fundos de investimento nos quais a mesma tivesse exercido esse papel de gestora, antes de atuar nesse FUNDO.

3.10. Em um FII, os investidores contribuem no financiamento do empreendimento imobiliário, por meio da compra de cotas do fundo de investimento, e o gestor, com sua experiência, procura agregar valor buscando novas oportunidades de empreendimentos, avaliando o potencial de valorização ou de agregar valor aos cotistas e mensurando os riscos envolvidos. Para a boa execução dessas atividades seria imprescindível a existência de uma equipe especializada. Sendo assim, se a análise do gestor já é importante em qualquer tipo de decisão quanto à aplicação em fundos de investimentos, muito mais num Fundo de Investimento Imobiliário.

3.11. Certamente que, quanto maior a experiência do gestor em fundos desse tipo, menor será o risco decorrente dessa escolha. Essa avaliação deveria ser baseada, no mínimo, considerando um histórico de resultados satisfatórios e seu desempenho. Portanto, o investidor diligente e cuidadoso só poderia aplicar num FII quando tivesse convicção, a partir de avaliação criteriosa, de que o gestor teria uma grande chance de sucesso nas escolhas que viesse a realizar.

3.12. Contudo, no fundo de investimento aqui analisado, o que se constatou foi uma aplicação de recursos dos segurados que difere muito da realizada pelos demais investidores do mercado, que normalmente selecionam gestores experientes.

3.13. Ainda sobre a H11, no prospecto preliminar¹¹ de distribuição de cotas de um outro fundo (FIP LIFE CARE - CNPJ 17.158.705/0001-34), aprovado em 05/05/2017 vemos que a H11 faz parte de uma holding (ZION Participações) composta por 3 gestoras, sendo a HORUS, a MÉRITO e a própria H11. No referido prospecto, aparecem como sócios das gestoras os Senhores Tiago Schietti (fundador da HORUS) e Vicente Conte Neto (sócio-diretor da Zion).

Time sênior responsável pelo projeto



TIAGO SCHIETTI – Diretor Executivo e de Relação com Investidores - Sócio fundador da Horus Investimentos participando das decisões estratégicas da empresa desde 2009. Tiago possui 10 anos de experiência no mercado financeiro. Atualmente está envolvido na consolidação do setor funerário (cemitérios, crematórios e planos funerários) por meio do Fundo, o primeiro fundo de investimentos do setor no Brasil. No projeto, é responsável pela distribuição das Cotas do Fundo e do atendimento aos Cotistas e investidores.



VICENTE CONTE NETO – Diretor de Novos Negócios - Profissional com mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro. É sócio diretor da Zion Participações, holding com participações em 3 gestoras (H11 Capital, Mérito Investimentos e Horus Investimentos) e investimentos em cemitérios. Foi sócio fundador da Blackwood, onde exerceu cargo de diretor executivo durante 6 anos. É oriundo de família sócia do Cemitério Jardim da Paz de São José do Rio Preto, que é uma referência de sucesso no setor. Vicente foi Director do Credit Suisse Brasil, atuando na Área de Renda Fixa. E também foi por 7 anos membro da equipe de estruturação do Banco Itaú BBA e Banco BBA. No projeto, é responsável pelas diretrizes estratégicas e condução da tomada de decisão do Fundo.

¹¹ http://sistemas.cvm.gov.br/dados/ofeanal/RJ-2017-02358/20170921_Prospecto%20Preliminar.pdf

3.14. Em 2018, houve a fusão da HORUS com outra Gestora, a GGR, fato que foi comunicado ao mercado, pela CM Capital Markets (administradora de fundos com essas gestoras), e por fato relevante aos cotistas.

A HORUS INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA. e GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“Horus” em conjunto com a “GGR” doravante “Gestoras”) vêm, pela presente e em razão da operação societária referida no Comunicado ao Mercado de 02 de fevereiro de 2018, informar que, o capital social da GGR passará a ser detido integralmente pelo atual sócio controlador da Horus, ficando as duas sociedades sob controle comum.

A conclusão da operação está sujeita à implementação de condições precedentes usuais para operações desta natureza, incluindo os respectivos registros, arquivamentos e comunicações aos órgãos registrais, reguladores e autorreguladores competentes.

As Gestoras manterão o mercado informado sobre quaisquer desdobramentos relacionados ao objeto desta comunicação.

3.15. Com isso, a HORUS GGR passou a ter fundos de investimentos com os dois CNPJ (CNPJ nº 10.790.817/0001-64 – antes GGR, e CNPJ nº 11.333.851/0001-72 – antes HORUS INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA)



3.16. Em 2019 já vemos, na oferta de distribuição¹² de um fundo administrado pela PLANNER, a gestora utilizando a denominação de HORUS GGR.



¹² <https://www.planner.com.br/wp-content/uploads/2019/02/GGR-COVEPI-RENDA-FUNDO-DE-INVESTIMENTO-IMOBILI%C3%81RIO-002.pdf>

Breve histórico da Gestora

A Horus GGR Gestão de Recursos Ltda. é uma empresa independente de gestão de recursos de terceiros, devidamente autorizada pela CVM a atuar no âmbito do mercado de valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009. Fundada em 2009, tem como sócios Tiago Schietti, Lucas Schietti e Bruno Burilli, profissionais com larga experiência no mercado financeiro e de capitais. O foco principal da empresa é a gestão de carteira de ativos de terceiros, notadamente em fundos de investimento. A empresa possui expertise na gestão de carteira em ativos imobiliários, gerindo 5 (cinco) fundos de investimento, em investimentos que superam o valor de, aproximadamente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) sob gestão.

3.17. Posteriormente a HORUS GGR teve seu nome alterado para AURORA CAPITAL. No site da gestora, está disponível o formulário de referência¹³ de 2018, com os dados e histórico da mesma, no qual constam diversas informações, sendo algumas destacadas a seguir.

- *Diretor-Administrador: Tiago Oliva Schietti*
- *Em novembro de 2013, ocorreu a entrada do sócio Tiago Oliva Schietti na sociedade, com 48% de participação.*
- *Em março de 2017, na 12ª alteração, ocorreu a entrada na sociedade da Zion Participações e Investimentos, com 25% de participação da sociedade.*
- *O sócio Tiago Oliva Schietti assumiu como responsável pela administração da empresa.*
- *Em janeiro de 2018, na 14ª alteração contratual, ocorreu a saída do sócio Zion Participações e Investimentos, entrando em seu lugar o sócio Zion Capital com 23,75% de participação.*
- *O sócio controlador direto é o Sr. TIAGO OLIVA SCHIETTI detentor de 62.500 (sessenta e duas mil e quinhentas) quotas da sociedade, representativas de 62,5% do capital social.*
- *Além da participação societária representativa do controle, nesta data o Sr. TIAGO OLIVA SCHIETTI detém ainda, 767.000 (setecentos e sessenta e sete mil) quotas representativas de 100% do capital social da GGR Gestão de Recursos LTDA.*

3.18. Em relação à Zion Participações, conforme Ata de AGE de 2017¹⁴, vemos que o Sr. Daniel Bueno Vorcaro (responsável pelo BANCO MÁXIMA, cotista da gestora anterior – MÁXIMA ASSET) também era um dos sócios da empresa.

Zion Participações e Investimentos S.A.

CNPJ: 20.344.036/0001-08 - NIRE: 35300465849

Ata de Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 19 de Dezembro de 2017

5. Deliberações: Após discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia deliberaram: 5.1. Com aprovação por acionistas representando 73,33% do capital social votante e total da Companhia, com abstenção do acionista Daniel Bueno Vorcaro – vide item 5.9 abaixo –, alterar o endereço da sede da Companhia

¹³ <https://auroracapital.com.br/wp-content/uploads/2019/04/Formulario-Referencia-Horus-GGR-2018.pdf>

¹⁴ <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/173623205/dosp-empresarial-13-01-2018-pg-5>

para a Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21, Itaim Bibi, CEP 04538-080, na Cidade de São Paulo/SP.

5.5. Com aprovação por acionistas representando 80,73% do capital social votante e total da Companhia, com voto contrário do acionista Antonio Augusto Conte, aprovar a reeleição do Sr. Vicente Conte Neto, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG nº 26.616.103-0 SSP/SP, CPF/MF nº 213.259.638-79, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21, CEP 04538-080, para o cargo de Diretor Presidente da Companhia, e a eleição dos demais membros da Diretoria da Companhia, os Srs: (i) Alexandre Guilger Despontin, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 23.917.885-3 SSP/SP, CPF/MF sob nº 368.360.238-41, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21, CEP 04538-080, para o cargo de Diretor sem designação específica; (ii) Tiago Oliva Schietti, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 6.539.984-9 SSP/SP, CPF/MF nº 052.442.049-12, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21, CEP 04538-080, para o cargo de Diretor sem designação específica; e (iii) Marco Aurélio Bottino Júnior, brasileiro, casado, advogado, RG nº 28.170.216-0 SSP/SP, CPF/MF nº 256.208.468-10, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21, CEP 04538-080, para o cargo de Diretor sem designação específica, todos com mandato unificado de 3 anos a contar da presente data.

5.9. Os acionistas fazem constar, ainda, que o acionista Daniel Bueno Vorcaro ponderou acerca da materialidade das deliberações dos itens 5.1 e 5.2 e manifestou, tardiamente, seu voto favorável às referidas matérias. O Sr. Secretário ponderou, mas recusou a revisão dos votos, tendo em vista o encerramento das votações, para não prejudicar o devido andamento da Assembleia, bem como o fato de que o voto favorável do acionista Daniel Bueno Vorcaro não alteraria o resultado final da Assembleia.

6. Encerramento : Nada mais a ser tratado, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, em forma de sumário dos fatos ocorridos, nos termos do § 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações, que, lida, conferida, e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 19.12.2017.

3.19. Segundo informações prestadas no “Formulário de Referência PJ – Anexo 15-I”¹⁵, a Zion Gestão de Recursos Ltda. é uma gestora de recursos independente, autorizada pela CVM a prestar os serviços de administrador de carteiras. Abaixo segue transcrito parcialmente breve histórico:

A empresa foi estabelecida em 2011 com o objetivo de estruturar veículos para gerir recursos de terceiros investindo em operações de crédito, ações e participações em empresas e ativos imobiliários.

Em 2014, a empresa tinha a sua denominação social como H11 Gestão de Recursos S/A.

No início do ano de 2016, a gestora alterou a sua constituição societária para sociedade limitada (Ltda.), passando a denominar-se H11 Gestão de Recursos Ltda. No mesmo ano, passou a ser controlada pela Zion Participações e Investimentos S/A (Zion Participações), empresa que tem como controlador, o Sr. Vicente Conte Neto.

Em fevereiro de 2017, o controle da H11 Capital foi parcialmente transferido para outra sociedade anônima, a Zion Capital S/A. (Zion Capital) que também é controlada pela Zion Participações e Investimentos S/A.

¹⁵

<https://zioninvest.com/wp/wp-content/uploads/2019/12/Zion-Gesta%CC%83o-de-Recursos-Formul%C3%A1rio-de-Refer%C3%Aancia.pdf>, extraído em 19/05/2020.

O restante do controle da H11 Capital era detido diretamente por Vicente Conte Neto e João Eduardo Santiago.

Em 2018, a empresa redefiniu a sua denominação social para ZION Gestão de Recursos Ltda. No mesmo momento, foi eleito Marco Aurélio Bottino Junior como Diretor Jurídico e Compliance. O Sócio-Diretor Presidente, Vicente Conte Neto, permaneceu apenas como responsável pela Área de Riscos da empresa.

3.20. Conforme notícias¹⁶ de 2019, sócios da gestora estiveram envolvidos em investigação relacionadas a supostas fraudes.

Sócios da gestora do fundo Covepi são presos em operação do MP

Operação Máfia das Falências foi deflagrada na semana passada pelo Ministério Público de Goiás, em parceria com o MP do Paraná.

Após a prisão de seus principais executivos, a gestora do fundo imobiliário GGR Covepi Renda (**GGRC11**) informou por nota que opera “em condições de absoluta normalidade”, nesta segunda-feira (25). A operação Máfia das Falências foi deflagrada na semana passada pelo Ministério Público de Goiás, em parceria com o MP do Paraná.

Segundo a investigação, o objetivo foi desarticular uma organização especializada em fraudes com credores e lavagem de dinheiro envolvendo processos de falências e recuperações judiciais. Foram presos temporariamente Thiago Schietti, diretor executivo da gestora, Lucas Schietti, diretor financeiro, e Bruno Burilli, diretor jurídico.

“O grupo teria realizado fraudes em recuperações judiciais e falências, buscando apropriação, desvio e ocultação de bens da recuperação judicial, para prejudicar credores”, informou o MP do Paraná. Ainda segundo o órgão, teria sonegado e omitido informações com o fim de induzir a erro o Judiciário, o Ministério Público, os credores e o administrador judicial.

Em comunicado, a gestora do fundo informou que “não tomou parte nas operações e que não detém qualquer informação a esse respeito”, e acrescentou que aceitou o afastamento voluntário dos três profissionais na Supernova Capital, “pelo menos durante o período das investigações em curso”.

Segundo a Supernova, o fundo segue sob a responsabilidade da mesma equipe, liderada pelo diretor de gestão, Thiago Figueiredo, e pelo diretor de crédito, Richard H. Sippli.

“Esse conjunto de profissionais responde desde de 2018 pelas operações, pela concepção e execução da estratégia de investimentos que tem permitido ao fundo apresentar resultados consistentes para nossos cotistas e boa liquidez para a negociação das cotas em bolsa”, diz a nota oficial no site da gestora.

Sócios da Supernova Capital, gestora do fundo imobiliário Covepi, são presos em operação do MP

Promotoria alega que a organização criminosa está subdividida em quatro núcleos: o “financeiro”, o “empresarial”, o “jurídico” e o “de fachada ou de laranjas”

Dois sócios da gestora Supernova Capital, os irmãos Tiago e Lucas Schietti, estão entre os presos na operação Máfia das Falências, desencadeada na semana passada pelo Ministério Público de Goiás (MP-GO). A gestora administra o fundo imobiliário GGR Covepi, que tem patrimônio líquido de R\$ 778,101 milhões e 55,6 mil cotistas.

¹⁶ <http://www.mpggo.mp.br/portal/noticia/operacao-mafia-das-falencias-juiza-recebe-denuncia-do-mp-contra-14-envolvidos-em-esquema-de-fraude#.XsRgt0RKjIU>
<https://exame.com/mercados/socios-da-gestora-supernova-capital-sao-presos-em-operacao-do-mp/>
<https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2019/11/25/scios-da-supernova-capital-gestora-do-fundo-imobilirio-covepi-so-presos-em-operao-do-mp.ghtml>
<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/875227946/habeas-corporis-hc-548041-go-2019-0354039-4>

A operação do MP-GO visa desarticular uma organização criminosa especializada tanto no cometimento de fraudes a credores quanto na lavagem de capitais, antes, durante e depois de falências e recuperações judiciais. A promotoria alega que a organização criminosa está subdividida em quatro núcleos: o “financeiro”, o “empresarial”, o “jurídico” e o “de fachada ou de laranjas”.

O MP-GO afirma que o “núcleo financeiro” dispõe de lastro patrimonial e utiliza tanto empresas reais quanto de fachada para dissimular e camuflar as tratativas em torno da ocultação de patrimônio das empresas do núcleo empresarial. De forma semelhante, age comprando e vendendo os créditos gerados pelas indevidas recuperações judiciais e falências, sendo uma das formas pela qual o esquema criminoso se operacionaliza.

“A Supernova tomou conhecimento pela imprensa acerca do cumprimento de medida cautelar do tipo temporária em face de sócios da gestora no âmbito de procedimento investigatório do poder judiciário de Goiás, o qual tramita em segredo de justiça”, afirma a gestora em comunicado ao mercado.

Segundo a Supernova, os fatos noticiados não dizem respeito a qualquer atividade da gestora, tampouco a quaisquer dos fundos geridos por ela. “As atividades dos fundos e da gestora permanecem normalmente, em pleno funcionamento, sem qualquer tipo de interrupção na sua rotina operacional, sendo que os sócios não participam da equipe de gestão dos fundos”, afirma.

Operação Máfia das Falências: juíza recebe denúncia do MP contra 14 envolvidos em esquema de fraude

Foi recebida na Vara dos Feitos Relativos a Delitos praticados por Organização Criminosa e de Lavagem ou Ocultação de Bens, Direitos e Valores a denúncia do Ministério Público de Goiás (MP-GO) contra 14 pessoas envolvidas no esquema de fraude de recuperação judicial do grupo Borges Landeiro. A decisão é da titular da Vara, juíza Placidina Pires.

O esquema criminoso foi desvendado pelo Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (Gaeco), a partir da Operação Máfia das Falências, deflagrada em 21 de novembro do ano passado (leia no Saiba Mais). Já naquela época, foi decretado o bloqueio de bens dos denunciados, num total de R\$ 500 milhões.

Denunciados e crimes

Os integrantes do Gaeco explicam que foram denunciados Dejair José Borges, Camila Landeiro Borges, Elias Moraes Borges, Anderson Heck, Rodolfo Macedo Montenegro, Vicente Conte Neto, Silfarnei Rossi Rocha, Bruno Burilli Santos, Marco Aurélio Bottino Júnior, Tiago Oliva Schietti, Lucas Oliva Schietti, Ricardo Miranda Bonifácio e Souza, Alex José Silva e Paulo Henrique Coan. Eles responderão pelos crimes de organização criminosa, lavagem de dinheiro, crimes falimentares relacionados ao procedimento de recuperação judicial do grupo empresarial, de acordo com a participação dos denunciados.

A denúncia aponta que, como líderes da organização criminosa e, inclusive, de todo o esquema, se destacam Dejair Borges, Vicente Conte Neto, Ricardo Bonifácio e Alex Silva.

O grupo surgiu em 2016 e atuou até a data da denúncia, em 19 de dezembro de 2019. Consta que eles teriam sonogado, omitido e prestado informações falsas, bem como ocultado patrimônio do grupo Borges Landeiro, valendo-se de pessoas físicas e jurídicas de fachada para desviar e deter valores, bem como para arrematar os próprios bens das empresas do grupo, forjadamente submetidos a procedimento de recuperação judicial, por meio da prática de atos fraudulentos.

“O plano aparentemente simples exigiu uma complexa e bem elaborada rede de empresas, contratos e negócios jurídicos simulados e de fachada, minuciosamente tramada e implementada pelos acusados”, acrescenta a denúncia. Segundo detalhado, todos os fatos relatados foram fartamente documentados e comprovados ao longo da investigação do Gaeco.

3.21. Por fim, ressalta-se que outros fundos em que a GGR, HORUS, ou seus sócios são citados, já foram objeto de análise da Secretaria de Previdência, como subsídio para realização de auditorias de investimentos, de forma que as auditorias anteriores poderão ser utilizadas para complementar as apurações que porventura vierem a ocorrer, sendo eles:

- FIDC GGR PRIME I (CNPJ: 17.013.985/0001-92)
- MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - CNPJ: 16.915.968/0001-88
- GGR INSTITUCIONAL FIRF IMA-B 5 - CNPJ: 20.468.531/0001-10
- FII BR HOTEIS - CNPJ: 15.461.076/0001-91
- FII SÃO DOMINGOS (CNPJ: 16.543.270/0001-89)
- FIC HORUS VETOR MULTIMERCADO CP - CNPJ: 26.207.771/0001-48
- FII OSASCO PROPERTIES - CNPJ: 13.000.836/0001-38

3.22. Antes da decisão de realizar aplicações nesse fundo de investimento, os gestores dos RPPS deveriam ter avaliado pontos como experiência, tradição e credibilidade da instituição, o volume de recursos geridos (em comparação com outras instituições), capacitação e histórico profissional, dentre outros, que lhes permitiriam aferir qual o nível de competência financeira, estratégica e organizacional que estaria a serviço dos recursos dos segurados.

3.23. Todavia, fica evidente, a partir do histórico do gestor, que não havia elementos suficientes para uma avaliação consistente sobre a decisão de aplicar em fundos geridos pela H11. Pelo contrário, as informações disponíveis (citadas acima) ou a falta delas (sem experiência comprovada e nem tradição na gestão de fundos), acarretaria, via de regra, pela decisão de não realizar esse investimento.

4. INVESTIMENTOS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

4.1. Em geral, o Fundo de Investimento Imobiliário – FII é instrumento utilizado pelo investidor para adquirir, indiretamente, imóveis destinados a posterior valorização (e conseqüentemente o ganho de capital) ou renda. Dessa forma, ao invés do investidor comprar diretamente imóveis, ele adquire cotas do FII, sendo assim proprietário de parte dos imóveis adquiridos pelo FII, na proporção de suas cotas.

4.2. Nesse sentido, não seria razoável que algum investidor adquirisse cotas do fundo sem ter a precaução de conhecer como seriam aplicados os recursos, em quais tipos de ativos, como se daria a seleção dos mesmos, suas características, objetivos, estratégias, dentre outros. E essas questões estariam, ou deveriam estar, no regulamento do fundo de investimento.

4.3. E quando se verifica o regulamento, a parte que trata da Política de Investimentos, diz apenas que os recursos serão aplicados sob a indicação do gestor com o apoio do consultor imobiliário, objetivando auferir ganhos acima da variação do IGP-M. E na seção de riscos informa que 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).

4.4. Portanto, não havia nenhuma diretriz específica, nem parâmetros, limites, forma de seleção, estando totalmente baseada nas escolhas do gestor, que como visto no tópico específico desse relatório, não possuía histórico capaz de embasar uma decisão de aplicação nesse FII ancorada em seu desempenho.

4.5. Independentemente das questões a respeito dos investimentos (ativos) desse FII, pontos que serão elucidados a seguir, a simples leitura do regulamento juntamente com as características do gestor já seriam mais que suficientes para exigir um comportamento mais diligente e cuidadoso, com análise detalhada, antes de destinar recursos para esse fundo de investimento, ou até mesmo na decisão de não aplicar.

4.6. A seguir, analisaremos mais detalhadamente os ativos que consideramos mais relevantes, tanto pela representatividade em relação ao patrimônio líquido, quanto por informações ou situações que nos chamaram a atenção e merecem destaque.

Imóvel Comercial – Centro do Rio de Janeiro/RJ

4.7. Em 31/01/2012, o FUNDO adquiriu um imóvel localizado na Rua Uruguaiana, nº 55, centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo custo de aquisição¹⁷ de R\$ 39.780.000,00. Em 31/12/2012, o valor de custo de aquisição foi reavaliado pelo consultor imobiliário do fundo, o qual não indicou alterações no valor justo do imóvel.

4.8. A partir de então, o imóvel foi objeto de reavaliação, no qual houve um ajuste a valor negativo de R\$ 393.000,00 em 2013 e um ajuste a valor positivo de R\$ 6.499.000,00 em 2014, passando a ter um valor justo, em 31/12/2014, de R\$ 45.886.000,00, conforme informação extraída das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31/12/2014:

As movimentações ocorridas na conta propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão descritas a seguir:

Imóvel: Loja Edifício Sloper	
Saldo em 31 de dezembro 2012	39.780
Ajuste ao valor justo	(393)
Saldo em 31 de dezembro 2013	39.387
Ajuste ao valor justo	6.499
Saldo em 31 de dezembro 2014	45.886

¹⁷ Segundo as Demonstrações Financeiras de 2012, o valor do custo de aquisição foi determinado de acordo com a avaliação do valor de venda do imóvel em 31/10/2011, realizada pela *Colliers International*, e baseado em comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

4.9. A AGC de 22/12/2014 deliberou e aprovou a venda do imóvel pelo valor de R\$ 42.000.000,00, concretizada em 06/03/2015, acarretando, assim, em princípio, em um **prejuízo** de R\$ 3.886.000,00 para o FUNDO, conforme informado nas Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31/12/2015:

Em Compromisso de Compra e Venda de Imóvel realizado em 6 de fevereiro de 2015, entre o Fundo ("Vendedor") e a Vabrad Administração e Participações Ltda. ("Compradora"), foi deliberado a venda do imóvel do Fundo, objeto das matrículas 96.940/96.941/96.942 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro pelo preço total de R\$ 42.000, sendo sinal de R\$ 4.200 pago na data da celebração do referido Compromisso de Compra e Venda e o restante no valor de R\$ 37.800 pago em 06 de março de 2015, mediante a transferência do direito de uso do imóvel através da escritura pública definitiva de venda e compra de imóveis.

Com a venda do imóvel que estava registrado pelo valor de R\$ 45.886, o Fundo apurou um prejuízo na venda do ativo no montante de R\$ 3.886.

Imóvel: Loja Edifício Sloper

Saldo em 31 de dezembro 2013	39.387
Ajuste ao valor justo	6.499
Saldo em 31 de dezembro 2014	45.886
Venda	(42.000)
Prejuízo na venda	(3.886)
Saldo em 31 de dezembro 2015	-

4.10. Abaixo, a tabela "RENTABILIDADE BRAZILIAN GRAVEYARD" mostra que o FUNDO, desde 2014, oscilava com frequência, e em 2015, sofreu alta desvalorização, permanecendo em uma descendente ao longo de 2016, e desempenho abaixo do benchmark em 2017:

RENTABILIDADE BRAZILIAN GRAVEYARD				
Mês	2014	2015	2016	2017
Jan	-0,03%	-3,40%	-0,11%	-0,16%
Fev	0,00%	-10,10%	-0,01%	-0,14%
Mar	0,00%	1,26%	-0,08%	-0,16%
Abr	0,01%	-98,25%	-0,08%	-0,14%
Mai	-2,38%	-0,57%	-0,14%	1,65%
Jun	0,04%	-12,24%	-0,19%	-0,16%
Jul	0,05%	-4,89%	-0,19%	0,40%
Ago	0,01%	-4,15%	-0,18%	0,31%
Set	-0,01%	-22,15%	-0,20%	1,15%
Out	-1,26%	23,67%	-0,24%	-0,10%
Nov	0,42%	-0,20%	-0,16%	1,65%
Dez	16,66%	-0,04%	-0,21%	0,59%

4.11. Ao analisarmos a Demonstração do Resultado disponível nos Demonstrativos Financeiros de encerramento de exercício, constatamos que o FUNDO teve, como resultados de exercícios, prejuízos em 2015 (R\$ 3.124.000,00), 2016 (R\$ 903.000,00) e em 2017 (R\$ 6.988.000,00).

4.12. Em que pese a Demonstração do Resultado do Demonstrativo Financeiro do exercício findo em 31/12/2015 ter apontado que o FUNDO teve um prejuízo de R\$ 3.124.000,00, conforme já mencionado, o item 11 das Notas Explicativas afirma que, pela política de distribuição dos resultados, foi distribuído aos cotistas R\$ 3.124.000,00 em resultados apurados no exercício social de 2015.

4.13. Tal coincidência poderia ser tratada como uma mera falha de informação ao se elaborar a Nota Explicativa, contudo, o item 8 das Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31/12/2016 afirma que, pela política de distribuição dos resultados, o FUNDO distribuiu aos cotistas, em 2015, R\$ 3.057.000,00 contradizendo a informação prestada nas Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31/12/2015, em um ano que o FUNDO teve o prejuízo já mencionado.

4.14. Diante dessas circunstâncias, em que o primeiro ativo adquirido pelo fundo teve uma performance com evidências de prejuízo, os gestores dos RPPS deveriam decidir sobre a oportunidade de ingressar nesse FII considerando as ações praticadas pelo gestor na aquisição desse imóvel e o seu resultado, ou seja, deveria servir para verificar como o gestor realizava a seleção dos ativos que seriam objeto de investimento do fundo.

4.15. Dessa forma, os responsáveis pelos RPPS, ao agirem com a diligência necessária, poderiam projetar até mesmo com qual eficiência seriam alocados os recursos que fossem direcionados ao FUNDO, considerando assim não apenas se esse investimento específico foi inadequado, mas principalmente como se dariam as escolhas futuras, ou seja, se os recursos à disposição do gestor estariam sendo alocados em investimentos que trariam ganhos aos cotistas.

Exploração do Ramo de Cemitérios – Aquisição de ativos com partes relacionadas

4.16. A partir de 2015, o fundo mudou o nome (“graveyard and death care services” - cemitérios e serviços de assistência à morte), passando a atuar fortemente nesse ramo de cemitérios. Contudo, como veremos, a quase totalidade dos ativos adquiridos tinham um componente que influenciaria na decisão de qualquer pessoa que pretendesse alocar recursos nesse Fundo, que era a existência de conflito de interesses.

VHR – TERRA SANTA

4.17. Em AGC realizada em 25/09/2015 os cotistas aprovaram a 2ª emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$ 50 milhões. Na mesma ocasião aprovaram também o Laudo de Avaliação¹⁸ (apresentado pelo Banco Máxima S.A.) da VHR Empreendimentos e Participações Ltda. (“VHR”)¹⁹,

¹⁸ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=20870>.

¹⁹ A VHR tem por objeto social a administração e participação em capitais de outras sociedades, aquisição de ativos, exceto financeiros, bens imóveis e valores mobiliários, a comercialização de direito de uso de jazigo perpétuo, na qualidade de concessionária de serviços

CNPJ 04.997.348/0001-56 (atualmente denominada Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A.), o qual, de acordo com os estudos e levantamentos realizados, atribuiu ao objeto da avaliação, no estado em que se encontrava, na data base de setembro/2015, o valor total de R\$ 181.000.000,00.

4.18. O imóvel objeto dessa avaliação é relativo a um Cemitério Parque (Terra Santa Parque Cemitério) localizado no município de Sabará – MG, cujo proprietário é a VHR. A área total do terreno avaliado é de 284.177,77 m². A avaliação foi realizada a pedido da VHR e seus acionistas para fins de realizarem seu aporte no Fundo, por meio da integralização de suas ações dessa empresa (VHR).

4.19. O Laudo destacou a dificuldade de valorar o objeto devido a atipicidade do bem, conforme trecho abaixo:



CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.
AVALIAÇÃO - PERÍCIAS - CONSULTORIA - VIABILIDADE TÉCNICA

Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas técnicas da ABNT.

- O valor final apresentado na conclusão do presente laudo, tem limitações relativas a atipicidade do bem, que não é presente no mercado para venda, de forma a impossibilitar a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. Destaca-se a dificuldade na definição da velocidade de venda dos jazigos do empreendimento. Na pesquisa realizada foi possível definir a venda média por vendedor na ordem de 15 a 30 jazigos/mês. Desta forma estimou-se um número de vendedores necessários para viabilizar a velocidade média adotada. A mudança das condições futuras de mercado e da economia podem afetar de forma importante o valor final adotado. Estas incertezas intrínsecas (economia, mercado futuro e velocidade de venda) do cálculo executado devem ser sopesadas para a tomada de decisão dos interessados no presente trabalho.

4.20. Sendo assim, se o próprio avaliador, que, em tese, é o especialista, teve limitações em avaliar o objeto devido a sua atipicidade, não teria, um possível investidor, total segurança em alocar seus recursos em tal ativo sem saber se, apesar de haver Laudo de Avaliação, o valor seria totalmente consistente com a realidade do mercado. O próprio avaliador, ao final, afirma que as incertezas do cálculo realizado devem ser analisadas e pesadas pelos interessados.

4.21. Ainda assim, em 30/10/2015, 25% da VHR foi integralizado no FUNDO, no âmbito da oferta acima descrita, correspondente a R\$ 45.250.003,92 dividido em 5.771.558 ações nominativas ordinárias.

públicos, bem como a administração de cemitérios-parque. Em 28/02/2019, a VHR alterou a sua razão social para Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A, segundo Diário Executivo de MG de 28/02/2019.

4.22. Os sócios da VHR²⁰ (depois Terra Santa) eram: a) empresa MILO Investimentos, que tinha como sócio o Daniel Vorcaro, responsável pelo Banco Máxima; b) FIP CARE11, cujo único cotista era o Banco Máxima, controlado por Daniel Vorcaro) e Vicente Conte Neto (sócio da Zion – Gestora do Fundo).

4.23. Por meio da Lista de Presença da Ata da AGC do Fundo, realizada em 04/01/2017, podemos observar que o Fundo tinha como únicos cotistas presentes à Assembleia, o Banco Máxima e o Fundo Máxima FIM Crédito Privado 2 (administrado pelo próprio Banco Máxima).

LISTA DE PRESENÇA

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

REALIZADA EM 04 DE JANEIRO DE 2017

COTISTA	ASSINATURA
BANCO MAXIMA S/A	JUCILAS G. GALVÃO VAGALHARES
MAXIMA FIM CREDITO PRIVADO 2	JUCILAS G. GALVÃO VAGALHARES

4.24. Portanto a empresa VHR pertencia a partes relacionadas ao Banco Máxima e à Gestora do Fundo, o Laudo foi apresentado pelo Banco Máxima, e quem decidiu pela integralização das cotas da VHR no Fundo foi também o próprio Banco Máxima. Ou seja, o Banco Máxima (por meio de seus responsáveis) foi quem deliberou, como cotista do fundo, o aceite das cotas (no preço que ele mesmo havia avaliado) da empresa que pertencia a ele próprio.

4.25. Em 15/12/2015, conforme Relatório do Administrador de 2015²¹, o fundo adquiriu mais 2,20% da VHR, correspondentes a 509.045 ações nominativas ordinária, pelo montante de R\$ 3.991.000,05. Novamente, decidiu-se por uma operação (compra de mais ações da mesma empresa, com recursos próprios) na qual os cotistas do fundo eram também sócios da empresa investida. Ou seja, não entrou dinheiro nenhum da VHR para o fundo e nem do cotista para o fundo e ainda saiu quase 4 milhões do fundo para a VHR.

²⁰ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=21771>

²¹ Essas informações estão no Relatório do Administrador de 2015.

- **Montante:** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
- **Valor Unitário de Emissão da Cota:** o valor patrimonial das Cotas no dia 24 de setembro de 2015, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.
- **Coordenador Líder:** MÁXIMA S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 12º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.886.862/0001-12.
- **Público Alvo:** investidores qualificados, nos termos do art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004
- **Valor Mínimo Inicial:** R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)

Por fim, os cotistas aprovaram o Laudo de Avaliação, apresentado pelo Banco Máxima S.A., da VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., o qual, de acordo com os estudos e levantamentos realizados, atribuiu ao objeto da avaliação, no estado em que se encontrava, na data base de setembro/2015, o valor total de R\$181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais).

Em 30 de outubro de 2015, 25% (vinte e cinco por cento) da VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. foi integralizado no Fundo, no âmbito da oferta acima descrita, correspondente a R\$ 45.250.003,92 (quarenta e cinco milhões, duzentos e cinquenta mil e três Reais e noventa e dois centavos), dividido em 23.086.230 (vinte e três milhões, oitenta e seis mil, duzentas e trinta) ações nominativas ordinárias.

Em 15 de dezembro de 2015, o Fundo adquiriu 2,20% (dois inteiro e vinte décimos) da VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., correspondentes a 509.045 (quinhentas e nove mil, quarenta e cinco) ações nominativas ordinária, pelo montante de R\$ 3.991.000,05 (três milhões, novecentos e noventa e um mil Reais e cinco centavos).

VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS INTEGRANTES DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo detinha 27,20% (vinte e sete inteiro e vinte décimos por cento) da VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade de propósito específico - SPE, participação avaliada em R\$49.241.003,96 (quarenta e nove milhões, duzentos e quarenta um mil, três reais e noventa e seis centavos), conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Correia Lima Engenharia Ltda., datado de 10 de setembro de 2015.

4.26. Conforme AGC de 14/01/2019, constatamos que a VHR também possuía Vicente Conte Neto como sócio, que é parte relacionada à Zion Participações e Investimentos S/A, controladora da gestora do FUNDO, o que também caracterizaria, em tese, conflito de interesses.

4.27. Além disso, informa também que o Sr. Daniel Vorcaro é parte relacionada à Zion, e que o mesmo é representante da empresa Pacific Realy, sócia da BR Cemitérios, empresa que também vendeu jazigos no cemitério Terra Santa para o FUNDO. O Sr. Daniel Vorcaro era responsável pelo BANCO MÁXIMA, cotista do fundo e responsável pela apresentação do laudo de avaliação.

(i) Terra Santa Parque Cemitério

- **Conflito de interesse:** A conferência ao Fundo no âmbito da Oferta da participação de até 100% (cem por cento) na empresa Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.997.348/0001-56 ("Terra Santa"), a qual possui sócios que são partes relacionadas à Zion Participações e Investimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.344.036/0001-08, com sede na Av. Horácio Lafer, nº 160, 2 andar, conjunto 21, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 045.538-080 ("Zion"), que é a sociedade controladora da Zion Gestão de

Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69 (“Gestora”). Os sócios do Terra Santa que são partes relacionadas à Zion são: (i) Milo Investimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.459.904/0001-04, que tem como sócios partes relacionadas ao Sr. Daniel Bueno Vorcaro, sócio direto da Zion que, por sua vez, é a sociedade controladora da Gestora; (ii) o CARE 11 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.817.517/0001-24, que tem como cotista o Banco Máxima S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.923.798/0001-00 e que, por sua vez, tem como controlador o Sr. Daniel Bueno Vorcaro, sócio direto da Zion que, por sua vez, é a sociedade controladora da Gestora; e (iii) Vicente Conte Neto, inscrito no CPF 213.259.638-79. Além disso: (i) o Sr. Guilherme Augusto Santana, inscrito no CPF 769.161.621-04, o qual também é detentor de participação na CPG (conforme definido abaixo) também poderá conferir ao Fundo a participação que detém no Terra Santa; e (ii) a própria Zion, na qualidade de detentora direta de participações no Terra Santa, também poderá conferir ao Fundo as referidas participações que a mesma detém no Terra Santa.

- Descrição do Ativo: até 100% (cem por cento) das ações que compõe o capital social da Terra Santa.

- Valor Total do Ativo: Até R\$ 151.517.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e quinhentos e dezessete mil reais).

- Termos e Condições Gerais de Aquisição: Pagamento à vista quando da celebração do boletim de subscrição da Oferta mediante conferência ao Fundo dos ativos pelo valor atribuído aos referidos ativos no laudo de avaliação.

- Laudo de avaliação de jazigos e *equity value* referente ao ativo “Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A.” anexo à presente Ata como Anexo II.

4.28. O conflito de interesses foi novamente evidenciado no início de 2019, conforme trechos da Ata da AGC, destacados abaixo.

**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(“Fundo”)

CNPJ/MF nº 13.584.584/0001-31

Código ISIN nº BRCARECTF000

Código de Negociação na B3 – CARE11

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE JANEIRO DE 2019**

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 14 dias do mês de janeiro do ano de 2019, às 15:00 horas, na sede social da Planner Corretora de Valores Mobiliários S.A., na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“Administradora”).

II - CONVOCAÇÃO: A presente Assembleia Geral de Cotistas foi convocada em 17 de dezembro de 2018, por meio da disponibilização na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 26 do Regulamento do Fundo vigente na presente data (“Regulamento”).

III - PRESENÇA: Presentes os Cotistas detentores de 41,92% (quarenta e um inteiros e noventa e dois centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, considerando as assinaturas apostas na Lista de Presença anexa à presente Ata, e membros da Administradora.

IV-) a aprovação da possibilidade pelos investidores de utilizarem os Ativos Imobiliários abaixo descritos para integralizar as Cotas da 5ª Emissão, mesmo que os referidos investidores e a integralização mediante a utilização dos Ativos Imobiliários suscitem Conflito de Interesse, conforme definido no Regulamento, tendo em vista a apresentação dos Laudos de Avaliação, conforme descrito a seguir:

(i) Terra Santa Parque Cemitério

- Conflito de interesse: A conferência ao Fundo no âmbito da Oferta da participação de até 100% (cem por cento) na empresa Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.997.348/0001-56 (“Terra Santa”), a qual possui sócios que são partes relacionadas à Zion Participações e Investimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.344.036/0001-08, com sede na Av. Horácio Lafer, nº 160, 2 andar, conjunto 21, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 045.538-080 (“Zion”), que é a sociedade controladora da Zion Gestão de

Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69 (“Gestora”). Os sócios do Terra Santa que são partes relacionadas à Zion são: (i) Milo Investimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.459.904/0001-04, que tem como sócios partes relacionadas ao Sr. Daniel Bueno Vorcaro, sócio direto da Zion que, por sua vez, é a sociedade controladora da Gestora; (ii) o CARE 11 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.817.517/0001-24, que tem como cotista o Banco Máxima S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.923.798/0001-00 e que, por sua vez, tem como controlador o Sr. Daniel Bueno Vorcaro, sócio direto da Zion que, por sua vez, é a sociedade controladora da Gestora; e (iii) Vicente Conte Neto, inscrito no CPF 213.259.638-79. Além disso: (i) o Sr. Guilherme Augusto Santana, inscrito no CPF 769.161.621-04, o qual também é detentor de participação na CPG (conforme definido abaixo) também poderá conferir ao Fundo a participação que detém no Terra Santa; e (ii) a própria Zion, na qualidade de detentora direta de participações no Terra Santa, também poderá conferir ao Fundo as referidas participações que a mesma detém no Terra Santa.

- Descrição do Ativo: até 100% (cem por cento) das ações que compõe o capital social da Terra Santa.

- Valor Total do Ativo: Até R\$ 151.517.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e quinhentos e dezessete mil reais).

4.29. Assim, vemos que Vicente Conte Neto e Tiago Oliva Schietti eram sócios diretos BR Cemitérios (vendedora dos jazigos) e também eram sócios diretos da Zion (gestora do fundo). Outro sócio da gestora (Daniel Bueno Vorcaro) era representante da Pacific Realty S.A, sócia direta da BR Cemitérios.

4.30. As concessões de serviços públicos para exploração da atividade do cemitério (e consequentemente os jazigos objetos da transação) foram outorgadas à VHR Empreendimentos e Participações – “Terra Santa”, CNPJ 04.997.348/0001-56, empresa investida do FUNDO.

4.31. No exercício de 2019 o FUNDO aumentou sua participação na VHR, conforme Relatório de Auditoria Independente

VHR Empreendimentos S.A.

Em 30 de outubro de 2015 houve integralização de cotas do Fundo em bens, por meio de 6.280.603 (seis milhões, duzentas e oitenta mil, seiscentas e três) ações ordinárias nominativas de emissão da VHR Empreendimentos e Participações S.A. (“VHR” e/ou “Terra Santa”).

A VHR tem capital social subscrito e totalmente integralizado, correspondente a R\$ 23.086.230,00 (vinte e três milhões, oitenta e seis mil, duzentos e trinta reais), dividido em 23.086.230 (vinte e três milhões, oitenta e seis mil, duzentos e trinta) ações ordinárias nominativas e seu respectivo objeto social consiste na administração e participação em capitais de outras sociedades, aquisição de ativos, exceto financeiros, bens imóveis e valores mobiliários, a comercialização de direito de uso de jazigo perpétuo, na qualidade de concessionária de serviços públicos, bem como a administração de cemitérios-parque.

No exercício de 2019, o Fundo adquiriu 5.264.021 (cinco milhões, duzentas e sessenta e quatro mil e vinte e uma) ações ordinárias nominativas de emissão da Terra Santa, representando um aumento de 21,44% (vinte e um vírgula quarenta e quatro por cento) da participação do fundo na companhia e elevando a participação total para 51,88% (cinquenta e um vírgula oitenta e oito por cento) do total de ações emitidas pela companhia.

A totalidade das ações em que se divide o capital social do Terra Santa, qual seja, 25.332.990 (vinte e cinco milhões, trezentas e trinta e duas mil, novecentas e noventa) ações ordinárias nominativas, foi objeto de laudo de avaliação, realizado pela Focus Partners (Foco Assessoria em Negócios), com data base de 31 de dezembro de 2019, no qual foi apurado o valor de R\$ 122.596.000,00 (cento e vinte e dois milhões, quinhentos e noventa e seis mil e oitocentos reais).

Em vista do acima exposto, o valor contabilizado das 13.141.984 (treze milhões, cento e quarenta e uma mil, novecentas e oitenta e quatro) ações ordinárias nominativas de emissão da VHR de propriedade do Fundo, é de R\$ 63.599.072,61 (sessenta e três milhões, quinhentos e noventa e nove mil e setenta e dois reais e sessenta e um centavos) correspondente ao valor justo da participação societária retro referida.

4.32. Quanto à avaliação em si, da empresa, temos como referência a compra de 1.900 jazigos do cemitério Terra Santa Cemitério Parque, realizada pelo MÉRITO FII (com gestão da MÉRITO, que também fazia parte da holding ZION), para posterior revenda, por R\$ 5.750.000,00. O Laudo de Avaliação da VHR, em setembro/2015 (apresentado pelo BANCO MÁXIMA), precificou os jazigos a partir de R\$ 2.990,00 e considerou a liquidez do imóvel, com base em estimativa, como média:



CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.

AValiação • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

09 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

09.01- Jazigos

Os jazigos coletados da pesquisa apresentam valores totais variando entre R\$ 2.990,00 à R\$ 19.800,00 (para duas gavetas). Para jazigos com maior número de gavetas foi verificado valor de R\$ 50.000,0 mas este não foi considerado no cálculo. Não foram obtidas informações precisas sobre a velocidade de venda de outros cemitérios na região metropolitana de Belo Horizonte, mas estima-se a variação adotada nos cenários com base em estimativas de venda por representante e número destes em cemitérios como Bosque da Esperança e Renascer. Consideramos sua liquidez como **Média**.

4.33. Ao analisarmos as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31/12/2017, constatamos que esse fundo (MÉRITO FII) vendeu, entre 2016 e 2017, seus jazigos, sendo que obteve de receita R\$ 805.000,00, em 2016, e R\$ 617.000,00, em 2017, totalizando R\$ 1.422.000,00 com a venda dos jazigos, conforme informação extraída da Demonstração do Resultado do Demonstrativo Financeiro do exercício findo em 31/12/2017:

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

(Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por cotas)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/17	31/12/16
Resultado de ativos de natureza Imobiliária	15.068	2.255
Resultado com cotas de fundo imobiliário	357	31
Resultado equivalência patrimonial (Nota 5.b)	10.844	(918)
Resultado com sociedade em conta de participação (Nota 5.c)	3.250	2.337
Resultado com venda de jazigos	617	805

4.34. Com as vendas, foi dado baixa total no direito de uso dos jazigos, conforme Balanço Patrimonial abaixo, nos restando a conclusão de que houve, em princípio, um prejuízo ao FUNDO de R\$ 4.328.000,00 (valor da aquisição menos valor das vendas).

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: n.º 16.915.968/0001-88
 (Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Balancos patrimoniais
 Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	31/12/17	NPL	31/12/16	NPL
CIRCULANTE	57.019	46	6.505	19
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	40.807	33	446	1
Disponibilidades	1	-	1	-
Bancos conta movimento	-	-	1	-
Conta corrente junto administradora	1	-	-	-
Aplicação Interfinanceira de liquidez	40.806	33	-	-
Títulos livres (nota 4)	40.806	33	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	445	1
Fundos de investimento	-	-	445	1,33
Ativos de natureza imobiliária	15.850	13	5.842	17
Imóveis a comercializar (Nota 5.a)	15.850	13	-	-
Direito de uso de jazigos	-	-	5.750	17,22
Outros valores a receber	-	-	92	0,28

JARDIM DA PAZ

4.35. Aquisição de ações da empresa Jardim da Paz Administração de Cemitério Ltda. - CNPJ 59.357.962/0001-45.

4.36. O Sr. Claudenir Sebastião Conte detinha diretamente 35% de participação na Jardim da Paz Administração de Cemitério Ltda. e é o pai do Sr. Vicente Conte Neto que, por sua vez, é sócio direta e indiretamente da Gestora do Fundo (Zion).

C-) os Cotistas presentes, **aprovaram** a aquisição pelo Fundo dos seguintes ativos relacionados abaixo em razão da existência de conflitos de interesse:

C.1.) Jardim da Paz.

- **Conflito de interesse:** aquisição de (x) participação de até 65% (sessenta e cinco por cento) na empresa Jardim da Paz Administração de Cemitério Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.357.962/0001-45, com endereço na avenida Benedito Rodrigues Lisboa, n. 1775, Bosque da Vivendas, na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo ("**Jardim da Paz**"), e/ou (y) dos jazigos detidos pela Jardim da Paz. O Sr. Claudenir Sebastião Conte detém diretamente 35% (trinta e cinco por cento) de participação na Jardim da Paz Administração de Cemitério Ltda. e é o pai do Sr. Vicente Conte Neto que, por sua vez, é sócio direta e indiretamente da Gestora.

- **Descrição do Ativo:** A Jardim da Paz é uma empresa que um cemitério e um crematório localizados na cidade de São Jose do Rio Preto, estado de São Paulo, com capacidade para 40.000 (quarenta mil) jazigos, com 8 (oito) salas de velório.

- **Valor Total do Ativo considerando 100% de Participação:** Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

- **Valor Máximo de cada Jazigo considerando a aquisição de Jazigos:** Até R\$6.000,00 (seis mil reais).

- **Termos e Condições Gerais de Aquisição:** Pagamento à vista. A aquisição deste Ativo, conforme aprovada, somente poderá ocorrer mediante a prévia apresentação (i) de relatório de auditoria jurídica do ativo imobiliário de forma satisfatória ao Administrador, bem como (ii) de 2 (dois) laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

ROVER – Cemitério Parque das Allamandas

4.37. A Rover (CNPJ 02.839.631/0001-24) é uma empresa controlada pelo FIP Allamandas, que tinha a Horus (controlada por Tiago Oliva Schietti) como Gestora, que passou a integrar a holding da Zion. Os acionistas da Rover são partes relacionadas ao Sr. Tiago Oliva Schietti.

(ii) Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas

- Conflito de interesse: A conferência ao Fundo no âmbito da Oferta da participação de até 49% (quarenta e nove por cento) na empresa Rover Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.839.631/0001-24, com sede na Rua Joanna Rodrigues Jondral, nº 55, Lote 104, G/H-Gleba Cambé, cidade de Londrina, estado do Paraná, CEP 86.067-050 (“Rover”), sendo que destes 49% (quarenta e nove por cento) de participação na Rover a ser conferida no Fundo, apenas o limite de 5% (cinco por cento) de participação na Rover da sócia Maria Eduarda Oliva Schietti, inscrita no CPF 050.538.069-26 poderá ser conferida ao Fundo. A Rover é uma sociedade cujos acionistas são partes relacionadas ao Sr. Tiago Oliva Schietti, o qual figura na qualidade de acionista da Zion que, por sua vez, é a sociedade controladora da Gestora. Sendo qualquer uma das partes relacionadas ao Sr. Tiago Oliva Schietti pode ofertar até o limite máximo de 5% (cinco por cento) da participação na Rover no âmbito da aquisição aqui mencionada.

- Descrição do Ativo: Até 49% (quarenta e nove por cento) das ações que compõe o capital social da Rover. A Rover é uma empresa detentora de um cemitério correspondente a um imóvel registrado perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, Estado do Paraná, sob a matrícula nº 67.966, com capacidade para 18.000 (dezoito mil) jazigos. A edificação principal possui 4 (quatro) salas para velórios, 1 (um) Salão Ecumênico, 1 (um) crematório, 01 (um) Saguão Amplo, 1 (uma) lanchonete, 170 (cento e setenta) vagas de estacionamento e 1 (uma) floricultura. Além disso, o Ativo contará com recantos paisagísticos e ambiente monitorado por 24 horas.

- Valor Total do Ativo: Considerando as mudanças significativas nas condições de mercado, em especial a redução significativa da taxa de juros ao longo do ano de 2018, o valor total do ativo considerando 100% (cem por cento) de participação da Rover passou a ser de até R\$121.179.000,00 (cento e vinte e um milhões e cento e setenta e nove mil reais), observado que o Fundo adquirirá até 49% (quarenta e nove por cento) das ações que compõem o capital social da Rover, considerando o referido valor de avaliação.

- Termos e Condições Gerais de Aquisição: Pagamento à vista quando da celebração do boletim de subscrição da Oferta mediante conferência ao Fundo dos ativos pelo valor atribuído aos referidos ativos no laudo de avaliação, observados os limites de percentual de participação na Rover mencionados acima que deverá ser conferida ao Fundo.

- Laudo de avaliação de jazigos e *equity value* referente ao ativo “Rover – Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A.” anexo à presente Ata como Anexo III.

C.2.) Parque das Allamandas.

- Conflito de interesse: aquisição de (x) participação de até 51% (cinquenta e um por cento) na empresa Rover Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.839.631/0001-24, com endereço na Rua Joanna Rodrigues Jondral, n. 55, Lote 104, G/H-Gleba Cambé, cidade de Londrina, estado do Paraná, CEP 86.067-050 (“Rover”), e/ou (y) dos jazigos detidos pela Rover. A Rover é uma sociedade controlada pelo Fundo de Investimento em Participações Allamandas, o qual, por sua vez, tem como gestora a Horus Investimentos – Gestora de Recursos Ltda. (“Horus Gestora”). A Horus Gestora é controlada pelo Sr. Tiago Oliva Schietti. O Sr. Tiago Oliva Schietti encontra-se atualmente em tratativas para permuta de participações societárias com a Zion Investimentos e Participações S.A. que, por sua vez, é sociedade controladora da Gestora, de forma que o ativo a ser adquirido pertence a um fundo de investimento cuja gestão é atualmente exercida por uma gestora que pode vir a pertencer ao mesmo grupo econômico da Gestora.

- Descrição do Ativo: A Rover é uma empresa detentora de um cemitério correspondente a um imóvel registrado perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, Estado do Paraná, sob a matrícula nº 67.966, com capacidade para 18.000 (dezoito mil) jazigos. A edificação principal possui 4 (quatro) salas para velórios, 1 (um) Salão Ecumênico, 1 (um) crematório, 01 (um) Saguão Amplo, 1 (uma) lanchonete, 170 (cento e setenta) vagas de estacionamento e 1 (uma) floricultura. Além disso, o Ativo contará com recantos paisagísticos e ambiente monitorado por 24 horas.

- Valor Total do Ativo considerando 100% de Participação: Até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

- Valor Máximo de cada Jazigo considerando a aquisição de Jazigos: Até R\$6.000,00 (seis mil reais).

- Termos e Condições Gerais de Aquisição: Pagamento à vista. A aquisição deste Ativo, conforme aprovada, somente poderá ocorrer mediante a prévia apresentação (i) de relatório de auditoria jurídica do ativo imobiliário de forma satisfatória ao Administrador, bem como (ii) de 2 (dois) laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

[

4.38. De acordo com Relatório de Auditoria Independente realizada no FUNDO, foram adquiridas ações da empresa ROVER em 2018, com base em laudo de avaliação que utilizou o método de fluxo de caixa descontado, considerando projeções de venda de jazigos até 2037.

Rover Empreendimentos S.A.

Em 30 de abril e 18 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu 30.052 (trinta mil e cinquenta e duas) e 10.208 (dez mil, duzentas e oito) ações ordinárias nominativas de emissão da Rover Empreendimentos S.A., respectivamente, totalizando 40.260 (quarenta mil, duzentas e sessenta) ações, representando 11,90% (onze vírgula nove por cento) da totalidade das ações da Companhia, cujo ativo foi precificado pelo valor justo, através de um Laudo econômico financeiro que avaliou o empreendimento Cemitério Parque das Allamandas em R\$15.871.000,00 (quinze milhões, oitocentos e setenta e um mil reais), utilizando como premissa o método de Fluxo de Caixa Descontado. Cabendo ressaltar que as principais premissas utilizadas foram as vendas de jazigos, as

Considerando que a continuidade é uma característica implícita da ROVER, ao final do período de projeções, que vai da data base até o final do ano de 2037, a apuração da estimativa do valor da empresa considerou a perpetuidade ao final do período com base no cálculo da empresa, levando em conta que as suas operações encontram-se em momento de estabilidade e que seus resultados futuros não deverão variar significativamente a partir daquele momento. Caso o alvará venha a ser cancelado ou não renovado, a Companhia deverá ser indenizada por conta dos investimentos pela municipalidade.

CPG - Cemitério Complexo Vale do Cerrado

4.39. A Zion (gestora do Fundo) era detentora de 4% das ações de emissão da CPG, sociedade que explora economicamente o empreendimento denominado “Complexo Vale do Cerrado”, que contempla o Cemitério localizado na sede da CPG. Essas ações foram vendidas ao FUNDO.

4.40. O FUNDO adquiriu cotas da CPG em 2017, e aumentou sua participação em 2019, conforme Relatório de Auditores Independentes.

CPG Empreendimentos S.A.

Em 30 de agosto de 2017, o Fundo adquiriu 122.400 (cento e vinte e duas mil e quatrocentas) ações ordinárias nominativas de emissão da CPG Empreendimentos S.A. (“CPG” e/ou “Vale do Cerrado”). A CPG tem capital social subscrito e totalmente integralizado, correspondente a R\$ 2.040.000,00 (dois milhões e quarenta mil reais), dividido em 2.040.000 (dois milhões e quarenta mil) ações ordinárias nominativas e seu respectivo objeto social consiste, basicamente, na aquisição e venda de lotes, comercialização e incorporação de imóveis; instalação, construção e exploração de cemitério parque, localizado na cidade de Goiânia - GO, ou em outras cidades do Estado de Goiás ou do país. Localizado no município de

Em 12 de abril de 2019, o Fundo adquiriu 49.572 (quarenta e nove mil, quinhentas e setenta e duas) ações ordinárias nominativas de emissão da CPG, representando um aumento de 2,43% (dois vírgula quarenta e três por cento) da participação do fundo na companhia, elevando a participação total para 16,32% (dezesseis vírgula trinta e dois por cento) do total de ações emitidas pela companhia.

A totalidade das ações em que se divide o capital social da CPG, qual seja, 2.040.000 (dois milhões e quarenta mil) foi objeto de avaliação, considerando a data base de 31 de dezembro de 2019, no qual foi apurado o valor de R\$ 156.038.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões, trinta e oito mil reais), precificado pelo valor justo, através de um Laudo econômico financeiro realizado pela Focus Partners, que avaliou o empreendimento Complexo Vale do Cerrado. Utilizando como premissa o Método de Fluxo de Caixa Descontado. Cabendo ressaltar que as principais premissas utilizadas foram as vendas de jazigos e serviços, custos e despesas operacionais, taxas de crescimento do empreendimento junto às expectativas de crescimento demográfico, investimentos necessários e carga tributária. Ainda, o contrato de concessão prevê a possibilidade de renovação por iguais períodos de 30 anos. E, ainda, caso o contrato venha a ser cancelado ou não renovado, a Companhia deverá ser indenizada pelos investimentos feitos. Tendo por base o contrato de concessão, do qual foi aplicado o cálculo da perpetuidade ao final do período explícito das projeções 20 anos. Em vista do acima exposto, o valor contabilizado das 332.928 (trezentas e trinta e duas mil, novecentas e vinte e oito) ações ordinárias nominativas de emissão da CPG, em 31 de dezembro de 2019, é de R\$ 25.465.401,60 (Vinte e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e um reais), corresponde ao valor justo da participação retro referida.

Cemitério Morumby

4.41. Jazigos adquiridos pelo fundo pertenciam a Vicente Conte Neto (sócio da Zion – controladora da Gestora), João Eduardo Gomes Santiago e Francisco Caetano Garcia (administradores da Gestora)

(iv) Cemitério do Morumby

- Conflito de interesse: Parte dos jazigos do Cemitério do Morumby a serem conferidos ao Fundo no âmbito da Oferta pertencem a determinados sócios e administradores da Zion. São eles: (i) Vicente Conte Neto, sócio da Zion que, por sua vez, é a sociedade controladora da Gestora; (ii) João Eduardo Gomes Santiago, administrador da Gestora; e (iii) Francisco Caetano Garcia, administrador da Gestora.

- Descrição do Ativo: O Cemitério do Morumby está localizado na cidade e estado de São Paulo, com endereço na Rua Dep. Laércio Corte, 468, Morumbi, CEP nº 05.706-290. A área do referido cemitério conta com mais de 300.000m², amplo estacionamento interno e externo, segurança 24h por dia, lanchonete aberta 24h e com acesso gratuito à internet, floricultura aberta 24h, salas de repouso para familiares e amigos, além da total acessibilidade para deficientes. O Cemitério do Morumby oferece também sete salas para velório equipadas com ar condicionado, deixando à disposição dos visitantes durante o velório, algumas salas de estar para recepção ou espera, uma capela ecumênica, onde são celebradas missas todos os domingos. Por fim, parte dos extensos gramados do Cemitério são configurados em círculos formando, em concordância com os arranjos paisagísticos peculiares, uma agradável paisagem.

- Valor Total do Ativo: Até 6.000 (seis mil) jazigos, avaliados em R\$15.900,00 (quinze mil e novecentos reais) cada.

- Termos e Condições Gerais de Aquisição: Pagamento à vista quando da celebração do boletim de subscrição da Oferta.

- Laudo de avaliação de jazigos e *equity value* referente ao ativo “Cemitério do Morumby” anexo à presente Ata como Anexo V.

CORTEL

4.42. Cotas da empresa pertenciam a Vicente Conte, sócio da gestora do Fundo.

(v) Cortel

- Conflito de interesse: A conferência ao Fundo no âmbito da Oferta da participação na empresa Cortel Holding S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.165.687/0001-58 (“Cortel”) detida pelo Sr. Vicente Conte, sócio direto da Gestora, limitado a até 5% (cinco por cento) das ações representativas do capital social da Cortel. O Fundo adquirirá, diretamente junto aos sócios da Cortel ou mediante conferência de ativos pelos sócios da Cortel ao Fundo, incluindo o Sr. Vicente Conte, sendo estas partes relacionadas ou não, o montante de, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) de participação na Cortel.

- **Descrição do Ativo:** Até 25% (vinte e cinco por cento) das ações que compõe o capital social da Cortel. A Cortel tem como atividade a operação de Cemitérios e Crematórios há mais de 55 anos, contando com oito empreendimentos com atividade cemiterial, quatro crematórios, uma funerária e um crematório de animais, em oito municípios e em três estados brasileiros. O Grupo Cortel possui 454 funcionários e uma diretoria executiva composta por cinco diretorias: Diretor Presidente, Diretor de Operações, Diretor Financeiro, Diretor de Manutenção e Obras e Diretor Comercial.
- **Valor Total do Ativo:** Até 25% (vinte e cinco por cento) das ações que compõe o capital social da Cortel, sendo certo que o valor de aquisição da referida participação será calculado levando-se em consideração que 100% (cem por cento) das ações que compõem o capital social da Cortel têm o valor de R\$ 362.182.000,00 (trezentos e sessenta e dois milhões e cento e oitenta e dois mil reais).
- **Termos e Condições Gerais de Aquisição:** Pagamento à vista quando da celebração do boletim de subscrição da Oferta, observados os limites de percentual de participação na Cortel mencionados acima que deverá ser conferida ao Fundo.
- Laudo de avaliação de jazigos e *equity value* referente ao ativo “Conjunto de Cemitérios e Crematórios Grupo Cortel” anexo à presente Ata como Anexo VI.

Os Cotistas representando 2,28% das cotas em circulação se abstiveram em votar quanto a referida matéria.

4.43. O FUNDO adquiriu ações da empresa CORTEL em 2018 e aumentou sua participação nessa empresa em 2019, conforme Relatório de Auditores Independentes.

Cortel Holding S.A.

Em 24 de agosto e 29 de novembro de 2018, o Fundo adquiriu 703.516 (setecentas e três mil, quinhentas e dezesseis) e 831.226 (oitocentas e trinta e uma mil e duzentas e vinte e seis) ações ordinárias nominativas de emissão da Cortel Holding S.A., respectivamente. O Grupo Cortel comercializa vendas diretas e indiretas de jazigos através de planos funerários e vendas diretas e indiretas de cremações através de planos funerários.

Ainda, possui como objeto social a aquisição e venda de lotes, comercialização e incorporação de imóveis; instalação, construção e exploração de um total de 8 cemitérios, localizados em diferentes regiões do país, tais como:

Em 01 de fevereiro de 2019, o Fundo adquiriu 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias nominativas de emissão da Cortel, representando um aumento de 1,58% (um vírgula cinquenta e oito por cento) da participação do fundo na companhia e elevando a participação total para 17,79% (dezessete vírgula setenta e nove por cento) do total de ações emitidas pela Companhia.

Em vista do acima exposto, o valor contabilizado das 1.684.742 (um milhão, seiscentas e oitenta e quatro mil, setecentas e quarenta e duas) ações ordinárias nominativas de emissão da Cortel, em 31 de dezembro de 2019, é de R\$61.957.000,00 (sessenta e um mil novecentos e cinquenta e sete mil reais), corresponde ao valor justo da participação retro referida.

CONFLITO DE INTERESSES

4.44. Nos tópicos anteriores foram evidenciadas situações a respeito de ativos selecionados para integrar a carteira de investimentos do FII, com características e particularidades que se analisadas previamente, com um mínimo de zelo, poderia levar à conclusão, por parte dos gestores dos RPPS, de não destinar recursos a esse fundo de investimento.

4.45. A indicação de que o FUNDO estava adquirindo ativos de partes relacionadas vinha sendo indicada desde 2015, conforme ata 25/09/2015, que esclarece pontos relacionados a cotistas vinculados.

MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/MF Nº 13.584.584/0001-31 ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2015 1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA: Realizada no dia 25 de setembro de 2015, às 15:00 horas, na sede social do Administrador do MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, nesta Capital do Estado do Rio de Janeiro.

3. PRESENÇA: Presentes os cotistas do Fundo titulares de aproximadamente 96,83% (noventa e três vírgula oitenta e três por cento) da totalidade de cotas votantes, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Administrador, conforme assinatura constante da Lista de Presença de Cotistas à Assembleia Geral do Fundo.

6. DELIBERAÇÕES: Previamente à deliberação constante da ordem do dia o Administrador lembrou aos presentes que cotistas enquadrados nas vedações indicadas no artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08 ("Cotistas Vinculados") não podem votar nesta assembleia, a não ser quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada nesta própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à esta assembleia.

Feitos os esclarecimentos, os demais cotistas presentes, representantes da maioria dos demais cotistas, aprovaram, por unanimidade, que os Cotistas Vinculados, enquadrados na vedação referida no parágrafo acima, exerçam o direito de voto na presente Assembleia.

Após os esclarecimentos prestados, os cotistas presentes na assembleia deliberam:

(B) Em sede de Assembleia Geral Extraordinária: Após os esclarecimentos prestados pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo Gestor, os cotistas presentes deliberam, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições: Com relação aos itens (i) e (ii) da ordem do dia, os cotistas deliberaram pelo não prosseguimento da liquidação do Fundo e pela distribuição do saldo residual dos rendimentos apurados no 1º semestre de 2015, no montante de R\$100.000,00 (cem mil reais).

2 Acerca dos itens (iii) e (iv) da ordem do dia, os cotistas aprovaram a reestruturação do Fundo, mediante alteração da sua política de investimentos e de sua denominação social, passando a ser denominado como TERRA SANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo, nos termos do documento anexo a presente Assembleia (Anexo II).

Ainda com relação aos itens (iii) e (iv) da ordem do dia, os cotistas presentes aprovam, por unanimidade de votos, o aditamento ao contrato de consultoria imobiliária, a ser celebrado entre o Fundo e a Consultora Imobiliária, estabelecendo a seguinte remuneração para o serviço por ela desempenhado como sendo 2% (dois por cento) do valor geral de vendas ("VGV") apurado nos empreendimentos de titularidade do Fundo.

Quanto ao item (vi) da ordem do dia, os cotistas aprovaram a oferta da 2ª emissão de Cotas do Fundo ("Nova Oferta"), nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, que deverão ser integralizadas fora do mercado de bolsa, com as seguintes características: - Montante: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) - Valor Unitário de Emissão da Cota: o valor patrimonial das Cotas no dia 24

de setembro de 2015, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas. - Coordenador Líder: MÁXIMA S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Os cotistas aprovam o Laudo de Avaliação apresentado pelo Banco Máxima S.A. do TERRA SANTA PARQUE CEMITÉRIO, nos termos do documento anexo a presente Assembleia (Anexo III), ativo imobiliário que será integralizado no Fundo no âmbito da Nova Oferta, o qual, de acordo com os estudos e levantamentos realizados, atribuiu ao objeto da avaliação, no estado em que se encontra, na data base de setembro/2015, o valor de R\$181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais).

4.46. Diante do evidente conflito de interesse, independente da realização de análise mais detalhada em relação a esse FUNDO, qualquer investidor eventualmente interessado deveria, antes de tudo, questionar a respeito de qual seria a avaliação dos responsáveis pelo FUNDO diante da necessidade de atender simultaneamente o interesse dos cotistas ou de si próprios (como sócios das empresas investidas ou diretamente detentores dos ativos).

4.47. Numa situação como essa, os responsáveis pelo FUNDO estavam, simultaneamente, em posições opostas na gestão desse FII, isto é, de um lado na função de buscar as melhores oportunidades para os cotistas, e de outro interessado apenas em captar recursos de terceiros (ou vender seus ativos), não importando se a condição do negócio era ou não vantajosa para a outra parte (no caso os cotistas).

4.48. Em qualquer processo negocial, o vendedor sempre vai querer receber o melhor preço possível pelo ativo que está vendendo e o comprador sempre vai querer pagar o menor preço possível pelo mesmo ativo. Estando uma mesma pessoa nos dois polos, nos parece claro que o interesse principal a ser atendido, nesse caso, seria o do vendedor. Essa venda de ativos para o FUNDO, se não fosse nessa configuração, provavelmente não ocorreria, ou seja, esses ativos não seriam uma opção escolhida para integrar os ativos do FII, como não foram de nenhum outro fundo do mercado, exceto os da própria gestora.

4.49. Num negócio, o normal é que se estabeleça uma relação entre partes que desejam dispor de suas vontades para acordar sobre alguma coisa. Quando a mesma pessoa figura nos dois polos, poderia ficar prejudicada a pluralidade de agentes (característica fundamental dos contratos, como negócio jurídico bilateral ou plurilateral), ou seja, seria imposto no contrato apenas um propósito. Não haveria, em situação como essa, o essencial acordo de vontades para que o efeito da criação de direitos e obrigações decorrentes do negócio seja proveitoso para todos, a partir das exigências e necessidades de todas as partes.

4.50. Nessa situação, uma única vontade poderia se impor no negócio, podendo trazer enorme prejuízo aos cotistas do FII. De saída já é possível afirmar que os responsáveis pelo FUNDO poderiam, se assim decidissem, utilizar os poderes que lhes foram delegados em razão do exercício da sua função para deliberar em favor próprio, em detrimento do melhor interesse dos cotistas. Portanto, a atitude adequada para qualquer investidor que estivesse analisando esse Fundo (como uma opção para aplicar recursos) seria ponderar sobre essa questão.

4.51. No caso dos gestores dos RPPS, a sua avaliação (constante nos credenciamentos do fundo de investimento, nas análises, nas reuniões dos colegiados, e na justificativa e motivação constantes da Autorização para Aplicação e Resgate – APR) deveria, necessariamente, recair também sobre o potencial conflito de interesses, fazendo constar qual foi a sua análise sobre essa questão. Caso contrário, ao não considerar o conflito de interesses, os gestores do RPPS estariam simplesmente deixando a avaliação e o acompanhamento do negócio nas mãos de quem poderia se beneficiar dele.

4.52. Portanto, o responsável pelas aplicações do RPPS deveria ter analisado e decidido especificamente sobre esse ponto, pois retratam situações que normalmente afastariam o interesse de algum investidor em adquirir cotas desse fundo de investimento, não sendo compreensível que deixasse de observar algo tão relevante se agisse com o cuidado necessário com os recursos dos servidores.

5. Vedado pela legislação que rege os investimentos dos RPPS

5.1. Em 19 de outubro de 2017, por meio da Resolução 4.604/2017, o Conselho Monetário Nacional alterou a Resolução CMN 3.922 de 2010, que trata dos investimentos dos RPPS, definindo características dos fundos em que os RPPS poderiam colocar os seus recursos.

RESOLUÇÃO Nº 4.604, DE 19 DE OUTUBRO DE 2017

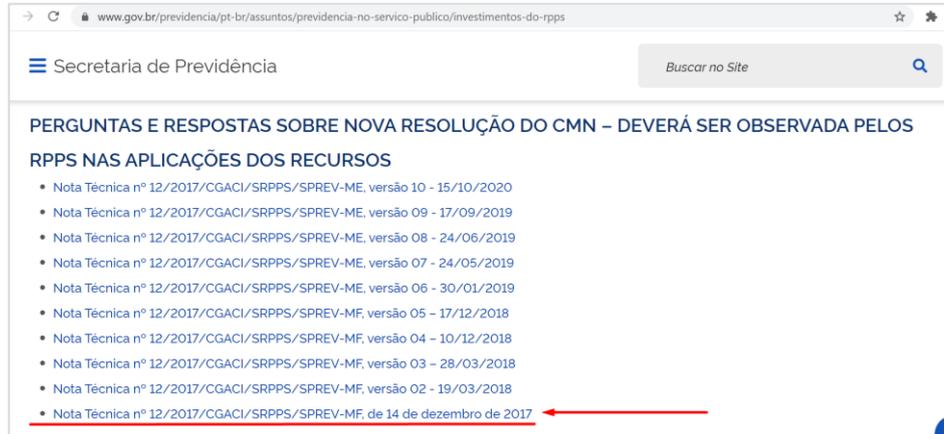
Art. 8º No segmento de renda variável e investimentos estruturados, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

IV - até 5% (cinco por cento) em:

b) cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) com presença em 60% (sessenta por cento) nos pregões de negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários no período de doze meses anteriormente à aplicação.

5.2. A partir dessas alterações, o Fundo passou a ser não elegível a aplicações dos RPPS, por não ter negociações em, no mínimo 60% dos pregões da bolsa de valores nos últimos 12 meses. Em 19/10/2017, o FII registrava presença em apenas 27% dos pregões do último ano, ou seja, menos da metade do exigido pela legislação.

5.3. Apesar da determinação da Resolução ser bastante literal e de fácil entendimento, a Secretaria de Previdência, no intuito de não deixar nenhuma dúvida sobre esse ponto, incluiu em suas orientações (por meio de Nota Técnica consolidada em “Perguntas e Respostas”) uma pergunta específica em relação a essa questão (colada abaixo), no dia 11/12/2017, na qual esclarece que a aferição quanto à negociação em bolsa deveria ser feita para todos os FII.



21. A alínea "a" do inciso IV do art. 8º determina que os fundos de investimento imobiliário deverão ter presença em 60% nos pregões de negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários. Será permitido aferir a presença nos pregões dos mercados de balcão organizados ou somente no mercado de bolsa?

Resposta (11/12/2017): A Instrução CVM nº 461/2007 estabelece que a entidade administradora de mercado organizado deve divulgar informações relativas aos mercados sob sua administração, dentre as quais, *“na abertura de cada pregão diário, o preço mínimo, máximo, médio ponderado, de referência ou de ajuste e de fechamento, bem como as quantidades negociadas no pregão anterior”*.

Nesse caso, a expressão *“nos pregões de negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários”* se refere atualmente no Brasil apenas ao mercado administrado pela B3, referente à bolsa de valores.

A aferição da presença em pregões de negociação para fins de elegibilidade do fundo de investimento como suscetível de receber recursos dos RPPS deve ser feita, exclusivamente, em relação aos pregões do mercado de bolsa.

Importa dizer que os RPPS não poderão participar do lançamento de nenhum FII, haja vista, obviamente, nesse caso, a falta de negociação anterior.

5.4. Assim, o gestor do RPPS que realizou aplicações nesse fundo após a entrada em vigor da Resolução não poderia alegar desconhecimento de que estaria realizando uma ação incorreta, pois tinha a obrigação de verificar a adequação dos investimentos frente aos comandos normativos. Se o fez, considerando essas circunstâncias, o responsável agiu não apenas de forma descuidada e sem zelo com os recursos dos segurados, mas também contrariando a legislação vigente.

5.5. Por conduta incorreta dos gestores, os recursos podem ter sido alocados em um fundo de investimento que os expunha a um risco que a legislação buscou evitar, pois ao definir os limites e vedações a esse tipo específico de investidor (RPPS), o Conselho Monetário Nacional (CMN) buscou, dentre outros objetivos, resguardar os recursos públicos que serão destinados ao pagamento das aposentadorias dos servidores públicos, contribuindo, dessa maneira, para o equilíbrio fiscal das entidades federativas.

5.6. Ao atuar em desconformidade ao padrão regulamentar imposto, na vigência de uma norma que deveria balizar todas as suas decisões e que determinava justamente para o oposto de suas ações, parece que o responsável pela aplicação estaria, de forma deliberada, confrontando o que o Conselho Monetário Nacional decidiu como sendo o mais adequado para as aplicações dos RPPS.

5.7. Por fim, vale destacar que depois de evidenciada essa situação, que definia o Fundo como vedado para aplicações de RPPS, houve uma mudança radical no comportamento do Fundo nas negociações ocorridas na bolsa de valores, conforme tabela a seguir, obtida a partir de dados disponíveis para consulta pública no site da B3.

20/10/2017		
	Depois	Antes
Número de Negócios Diários	40,06	3,94
Média do Volume Total Diário	173.930,61	1.081.393,70
Valor Médio Diário por Negócio	15.642,01	215.650,68
Presença Pregões	94,61%	29,88%
% Pregões com Média de Negócios abaixo de R\$ 500,00	42,74%	6,64%
% Pregões com Média de Negócios acima de R\$ 100 mil	2,07%	10,79%

5.8. Tomando como referência o dia seguinte à aprovação da Resolução 4.604/2017, e comparando o período de 1 ano (especificado pela Resolução para fins de aferição) antes dessa data e depois dessa data, vemos que:

5.9. Nos 12 meses anteriores à Resolução, o CARE11 (código de negociação do BRAZILIAN GRAVEYARD DEATH CARE FII na B3) esteve presente em menos de 1/3 dos pregões (29,88%). Logo em seguida, no ano seguinte, passou a ter negociações quase diárias, marcando presença em 94,61% dos pregões da bolsa de valores.

5.10. Além disso, antes ocorriam poucos negócios em cada pregão (3,94 em média) e, em pouco tempo passou a ter uma média de 40 negócios realizados por pregão. Só que esses negócios em valores bem mais baixos. Enquanto antes o valor médio de cada negociação realizada era de R\$ 215 mil, depois passou a ser quase 14 vezes menor.

5.11. No mesmo sentido, vemos que antes da entrada em vigor da Resolução, cerca de 10% dos pregões tinham um valor médio de negócios acima de R\$ 100 mil, e depois reduziu em 5 vezes. Além disso as negociações de pequeno valor deram um salto enorme, pois até 19/10/2017, em apenas 6,64% dos pregões, o valor médio dos negócios realizados era abaixo de 500 reais, e depois dessa data passou a ser de 42,74%, um aumento de 643%.

5.12. Diante disso, mesmo que em algum momento esse fundo tenha atingido o índice de 60% de presença em pregões da bolsa, caberia ao gestor diligente, responsável pelos recursos do RPPS, questionar e avaliar sobre as razões e motivos que levaram a essa mudança tão brusca e repentina nas negociações do fundo, e se os fatores para se chegar a isso foram ou não naturais e decorrentes da dinâmica do mercado.

5.13. E foi justamente isso que aconteceu, quando foi iniciada a quarta emissão de cotas para serem distribuídas, conforme prospecto de distribuição, a FUNDO havia atingido esse percentual (de 60%) recentemente, como se estivesse aguardando apenas isso para iniciar a oferta.

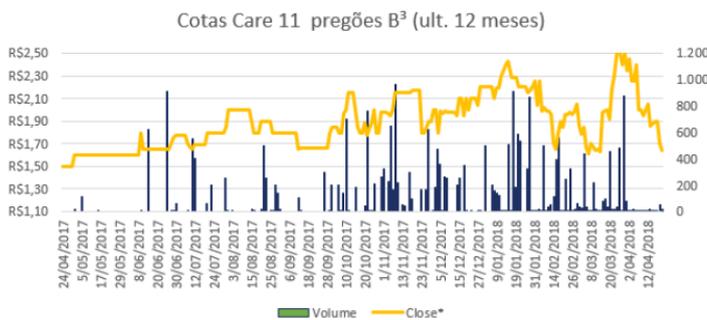
Histórico de Valor de Mercado (Volume de Negociação), Volume de Negociação e Presença nos Pregões da B3

O Fundo teve suas cotas negociadas em 60,39% (sessenta inteiros e trinta e nove centésimos por cento) dos pregões da B³, nos últimos 12 (doze) meses. Conforme suas cotas são negociadas, a tendência é de mais cotistas comprarem e venderem cotas no mercado secundário, promovendo a liquidez das cotas do Fundo. Entretanto, outras informações devem ser observadas, tais como, volumes de negociação, oscilação da cota para cima ou para baixo, volumes disponíveis para negociação, dentre outros.

Negociação
em 60,39%
dos Pregões

=

Liquidez no
Mercado
Secundário



Fonte: Elaborado conforme dados fornecido pela Administradora - Planner e pela B3

Fonte: Elaborado conforme dados fornecido pela Administradora - Planner e pela B3

5.14. Ora, essa era uma exigência (conforme Resolução 3.922) que o Conselho Monetário Nacional impôs apenas aos Regimes Próprios de Previdência Social, não haveria necessidade de se aguardar atingir esse percentual de negociação em bolsa, já que poderiam existir outros interessados em adquirir cotas desse FUNDO, caso a sua tese de negócios e seus ativos fossem atraentes, ou seja, se outros investidores vissem nesse FUNDO uma boa oportunidade de investimento.

5.15. Caberia ao responsável pelo RPPS, antes de destinar recursos dos segurados a esse FUNDO, avaliar pontualmente esse fato, e considerar sobre os motivos dessa sequência de movimentos, qual seja: a) as captações primeiro terem ocorrido majoritariamente com RPPS; b) em seguida, quando o fundo passou a ser vedado para RPPS, as captações pararam; c) na sequência o comportamento do fundo nas negociações da bolsa de valores mudou completamente, atingindo, só assim, o percentual de 60% de presença nos pregões; d) apenas depois disso, o FUNDO emite novas cotas buscando novas captações de recursos.

5.16. Destaca-se, ainda, que a partir de 27/11/2018, o FUNDO passou a estar novamente vedado aos RPPS, em virtude das alterações promovidas pela Resolução CMN 4.695, que incluiu exigências na Resolução 3.922/2010 (§ 2º do artigo 15), que impediam os RPPS de aplicarem nesse FUNDO.

6. Oferta Pública de distribuição de Cotas

6.1. A captação de recursos junto ao mercado, pelos FII, ocorre por meio de oferta pública de distribuição de suas cotas. As ofertas públicas podem ser registradas na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou serem dispensadas de registro, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, quando forem realizadas com esforços restritos de venda.

6.2. O objetivo do registro de distribuição pública de cotas de FII é a divulgação de informações necessárias para que os investidores possam tomar suas decisões de investimento de maneira consciente, sendo, desse modo, um mecanismo de proteção dos investidores, pois assim é possível verificar a regularidade e as características da emissão e do emissor.

6.3. De acordo com o Relatório de Auditoria Independente, no exercício de 2015 foi integralizado 37.984,14 cotas, no montante total de R\$ 50 milhões, sendo R\$ 45,25 milhões integralizados por meio de ações e R\$ 4,75 milhões integralizados a vista. No exercício de 2014 foram integralizadas 415.700 cotas.

6.4. Desse modo, no final do exercício de 2015, o patrimônio líquido - PL do fundo era composto por 38.399,84 cotas, com valor unitário de R\$ 1,399373, totalizando um PL de R\$ 50,28 milhões. Ocorre que desse total, R\$ 40 milhões foram amortizados no próprio exercício de 2015 (correspondendo a 79,55% do PL total do FUNDO).

corrente nacional. em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante.

No exercício de 2015 foi integralizado 37.984.144 cotas, no montante total de R\$ 50.000, sendo 34.375.654 cotas no montante de R\$ 45.250 integralizados por meio de ações e 3.608.490 cotas no montante de R\$ 4.750 integralizados à vista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 38.399.844 cotas (415.700 cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2014), com valor de R\$ 1,309373 (R\$ 1,11,393095 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014) cada uma, totalizando R\$ 50.280 (R\$ 46.306 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

- **Resgate** - Não haverá resgate de cotas a não ser pelo encerramento do Fundo.
- **Amortização** - a critério da Administradora e conforme recomendação do Gestor, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, inclusive em razão de venda de ativos. no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a amortização de cotas foi de R\$ 40.000 (R\$ 1.000 no exercício findo em 31 dezembro de 2014), que representa 79,55% (2,16% no exercício findo em 31 dezembro de 2014) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

6.5. E, ainda, foram distribuídos rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 3,124 milhões em 2015, e R\$ 3,916 milhões em 2014.

11 Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá os encargos previstos no Regulamento, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de contingências.

Após o término do prazo de 6 meses contados da concessão do registro de funcionamento do Fundo, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 10 (dez), ou no dia útil subsequente, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi distribuído aos cotistas o montante de R\$ 3.124 (R\$ 3.916 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro de 2014, no montante de R\$ 155, encontrava-se provisionada e apresentada no balanço patrimonial no passivo circulante em "Distribuição de rendimentos a pagar".

6.6. Nesse período (relativo à 1ª e 2ª emissão de cotas), os RPPS não participaram da oferta, e pelos documentos citados anteriormente e atas de AGC, os cotistas eram partes relacionadas ao FUNDO.

6.7. De acordo com as informações prestadas à Secretaria de Previdência, por meio dos Demonstrativos de Aplicações e Investimentos de Recursos – DAIR, os RPPS começaram a destinar valores a esse FUNDO a partir de 08/2017, quando estava aberta a 3ª emissão de cotas do FUNDO.

6.8. O primeiro ponto que se destaca nessa oferta é o percentual destinado à Comissão (para estruturação, coordenação e distribuição da oferta). De acordo com o prospecto de distribuição mais de R\$ 15 milhões (7,5%) do valor captado na oferta teriam essa destinação. Vale dizer que nas ofertas anteriores (nas quais os RPPS não entraram) não foi estabelecido esse percentual para isso.

Custos para o Fundo	Montante	% sobre o total da Oferta
Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição ^(*)	R\$15.112.500,00	7,5%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$283.291,10	0,14%
Taxa de Análise BM&FBOVESPA, Registro Anbima e outras despesas	R\$60.588,50	0,03%
Marketing, Prospecto e outras despesas ^(**)	R\$250.000,00	0,12%
Assessoria Jurídica ^(***)	R\$220.000,00	0,11%
Total dos Custos	R\$15.926.379,60	7,9%

() Valores calculados considerando a Oferta no Volume Total de R\$201.500.000,00. Os valores correspondentes as comissões de estruturação, coordenação e colocação são valores brutos e não serão adicionados dos eventuais impostos incidentes. O montante devido ao Coordenador Contratado e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total das comissões devidas pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos investidores vinculados ao Coordenador Contratado ou Instituições Consorciadas.*

6.9. Assim sendo, a consequência óbvia de o RPPS adquirir cotas desse FUNDO, e que deveria ser analisada antes de se aplicar, é que já entraria no investimento com uma “rentabilidade negativa”. A cada R\$ 100,00 alocados por um RPPS no fundo, cerca de R\$ 92,00 é que seriam utilizados investimentos que poderiam lhe trazer algum retorno, de modo que apenas para recuperar o investimento o fundo deveria lhe devolver uma rentabilidade de 8,5%, e só depois disso é que estaria auferindo algum ganho com a aplicação.

6.10. É como se, na prática, o FUNDO tivesse uma taxa de ingresso de 7,5%, diminuindo o valor líquido aplicado, ou seja, o RPPS adquirirá cotas do fundo já “perdendo” parte do valor destinado ao FUNDO. Na análise desse tipo de investimento, o RPPS deveria previamente avaliar por quais motivos estaria disposto a perder recursos logo na entrada e em percentual tão elevado.

6.11. Mesmo que o FUNDO obtivesse sucessivas rentabilidades positivas (o que não poderia ser presumido, ainda mais baseando-se no histórico de rentabilidade do FUNDO), ainda demoraria um longo período para que simplesmente obtivesse de volta seu capital investido. Nenhum investidor com um mínimo de zelo com seus recursos decidiria investir no FUNDO sem ponderar essa questão, ainda mais, imagina-se, os responsáveis pelos RPPS, que devem agir com prudência e cuidado já que tratam de recursos dos segurados.

6.12. Além disso, os cotistas aprovaram a 3ª emissão de cotas do fundo com valor correspondente a R\$ 1,55 por cota. Esse valor também consta no prospecto definitivo de distribuição, que estava prevista para iniciar em junho/2017.



15	Início do Período de Reserva	02/06/2017
16	Obtenção do Registro da Oferta	19/06/2017
17	Encerramento do Período de Reserva	19/06/2017
18	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/06/2017
19	Data de Liquidação - Pedidos de Reserva	21/06/2017
20	Comunicado ao mercado, informando o saldo de Cotas da Oferta após a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva	21/06/2017
21	Início de Distribuição de Cotas no Mercado(2)	22/06/2017
22	1º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	22/06/2017 a 10/07/2017
23	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	13/07/2017

6.13. Como vemos no próprio prospecto de distribuição dessa 3ª emissão (disponível para consulta pública na internet), o valor da cota patrimonial estava bem distante desse valor no início de 2017, conforme tabela abaixo extraído do referido prospecto.

Data	Valor da Cota	Quantidade de Cotas	Patrimônio	Eventos	Detalhes dos Eventos
31/07/2014	97.1063850	415.700	40.367.124		
29/08/2014	96.8999210	415.700	40.281.297		
30/09/2014	96.6151530	415.700	40.162.919		
31/10/2014	96.6708380	415.700	40.186.067		
28/11/2014	95.8454270	415.700	39.842.944		
31/12/2014	111.3930950	415.700	46.306.110		
30/01/2015	112.3663680	415.700	46.710.699		
27/02/2015	97.1384570	415.700	40.380.457		
30/03/2015	98.8829450	415.700	41.105.640		
30/04/2015	98.5525560	415.700	40.968.298	Venda do Imóvel - Alteração do Regulamento Nova Política	Pagamento de Amortização R\$96.22323791/COTA
29/05/2015	1.7038700	415.700	708.299		
30/06/2015	1.4954000	415.700	621.638		
31/07/2015	1.4222680	415.700	591.237		
31/08/2015	1.3632710	415.700	566.712		
30/09/2015	1.3018680	415.700	541.187		
30/10/2015	1.3124860	38.399.844	50.399.258	2a. Emissão de Cotas pela Integralização do VHR (Terra Santa)	Integralização de 37.984.144 Cotas pelo Valor R\$1.3163387/COTA = R\$49.999.998,73

30/11/2015	1.3099020	38.399.844	50.300.032		
31/12/2015	1.3093730	38.399.844	50.279.719		
29/01/2016	1.3078970	38.399.844	50.223.041		
29/02/2016	1.3077270	38.399.844	50.216.513		
31/03/2016	1.3066730	38.399.844	50.176.039		
29/04/2016	1.3056770	38.399.844	50.137.793		
31/05/2016	1.3038360	38.399.844	50.067.099		
30/06/2016	1.3013270	38.399.844	49.970.754		
29/07/2016	1.2988210	38.399.844	49.874.524		
31/08/2016	1.2964400	38.399.844	49.783.094		
30/09/2016	1.2938450	38.399.844	49.683.446		
75					

Data	Valor da Cota	Quantidade de Cotas	Patrimônio	Eventos	Detalhes dos Eventos
31/10/2016	1.2907357	38.399.844	49.564.050		
30/11/2016	1.2886110	38.399.844	49.482.461		
30/12/2016	1.2858704	38.399.844	49.377.223		
31/01/2017	1.2838742	38.399.844	49.300.569		
24/02/2017	1.2820605	38.399.844	49.230.923		

6.14. E mesmo assim, os responsáveis pelos RPPS destinaram recursos a esse FUNDO a partir de 08/2017 (conforme dados informados no DAIR). De acordo com o anúncio de encerramento da distribuição, ocorrido em 18/12/2017, dos valor total colocado na oferta (R\$ 67 milhões), quase 90% (R\$ 60 milhões) foram destinados a esse fundo por 28 RPPS.

CONSORCIO			
Demais Pessoas Jurídicas	0	0	R\$ 0,00
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais Pessoas Ligadas aos participantes do Consórcio	1.154.837	02	R\$ 1.789.997,35
Instituto de Previdência Pública (União, Estado, Município ou Distrito Federal)	39.047.981	28	R\$ 60.524.370,55
Empresa Pública	516.129	01	R\$ 799.999,95
Total	43.640.615	62	R\$ 67.642.953,25

6.15. Na quarta distribuição, novamente, situação semelhante à 3ª emissão:

a) 7,5% de percentual dos valores reservado para comissões;

4. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Os custos de constituição do Fundo e distribuição da Oferta serão arcados, inicialmente pela Administradora, e posteriormente reembolsados pelo Fundo. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Custos para o Fundo	Montante	% sobre o total da Oferta
Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição ^(*)	R\$15.112.500,00	7,5%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$283.291,10	0,14%
Taxa de Análise BM&FBOVESPA, Registro Anbima e outras despesas	R\$60.588,50	0,03%
Marketing, Prospecto e outras despesas ^(**)	R\$300.000,00	0,15%
Assessoria Jurídica ^(***)	R\$220.000,00	0,11%
<i>Total dos Custos</i>	<i>R\$15.957.629,60</i>	<i>7,93%</i>

b) distância entre a cota patrimonial (R\$ 1,42 em março/2018 – última data disponível, conforme divulgado no prospecto de distribuição) e o valor das cotas na oferta (R\$ 1,75);

30/06/17	1,2972097	42.005.809	54.490.344
31/07/17	1,3024129	43.673.610	56.881.077
31/08/17	1,3064127	45.713.608	59.720.841
29/09/17	1,3214729	50.496.732	66.730.063
31/10/17	1,3201722	52.303.183	69.049.213
30/11/17	1,3419044	61.464.182	82.479.057
31/01/18	1,4048923	85.563.235	120.207.136
28/02/18	1,3666413	85.563.235	116.934.259
05/03/18*	1,4286742	85.563.235	122.241.989

(*) Última data disponível até o fechamento deste Prospecto.

I-) a **aprovação** da Oferta Pública, bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo da Oferta Pública, equivalente a R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais) e, volume máximo, limitado a R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), observado o item “(b)” seguinte; (b) a possibilidade da emissão de Lote adicional e de Lote Suplementar de Cotas, desde que atingido o volume mínimo da Oferta Pública; (c) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública, desde que atingido o volume mínimo da Oferta Pública; (d) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas, que será equivalente a R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos) por Cota; (e) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública, que será o de melhores esforços; (f) a ratificação da destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da

c) quase totalidade da oferta adquirida por RPPS.

Outros (Instituto de Previdência Pública (União, Estado, Município ou Distrito Federal))	39.948.784	46	R\$ 69.910.372,00
Total	49.201.652	88	R\$ 86.102.891,00

6.16. Com o agravante de que dessa vez o FUNDO vinha de período ainda maior de prejuízos acumulados, despesas altas, baixa captação, e em que era vedado aos RPPS.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		Valores em Milhares de Reais	
Exercícios findos em:		31/12/19	31/12/18
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo		436	708
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		436	708
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Receita com cotas de fundos de imobiliário		-	1.874
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		-	1.874
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		436	2.582
Outros Ativos Financeiros			
Receita com títulos de renda fixa		(2.519)	(14.890)
Receita com operações compromissadas		6	-
Dividendos		18	860
Ajuste a valor justo		2.491	1.307
		(5.034)	(17.057)
Outras receitas/Despesas			
Despesas com taxa de administração		(6.872)	(10.465)
Despesas com taxa de consultoria imobiliária		(4.020)	(2.377)
Despesas com taxa de consultoria jurídica		(15)	(75)
Despesas com auditoria e custódia		(179)	(676)
Despesas com custódia de terceiros		(35)	(71)
Despesas de serviços técnicos		(10)	(9)
Despesas tributárias		(2.255)	(6.748)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(3)	(25)
Taxa de fiscalização da CVM		(275)	(108)
Outras receitas e despesas		(36)	(342)
		(44)	(34)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		(8.955)	(22.773)
Quantidade de cotas		178.164.143	134.755.169
Lucro (Prejuízo) por cota		(0,05)	(0,17)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA			
Valores em Milhares de Reais			
	Exercícios findos em:	31/12/19	31/12/18
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento pela compra de TVM		(4.206)	-
Recebimento pela venda de TVM		3.196	-
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda		17	860
Recebimento de dividendos		2.491	1.307
Pagamento de Taxa de Administração		(3.832)	(2.246)
Pagamento de Taxa da CVM		(36)	(341)
Pagamento de consultoria imobiliária		(15)	(75)
Pagamento de consultoria jurídica		(205)	(1.691)
Pagamento de Auditoria		(17)	(15)
Pagamento de Custódias de terceiros		(23)	(212)
Pagamento de comissão		(2.501)	(5.518)
Pagamento de tributos		(3)	(25)
Pagamento de Outros Serviços		(56)	(213)
Pagamento de Juros (Imóveis)		(1)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais		(5.191)	(8.173)

6.17. Ainda houve a aprovação de uma 5ª emissão de cotas, em 14/01/2019. Contudo, não foi identificada (nos documentos encaminhados à CVM e disponíveis para consulta pública) a realização da oferta. Importa destacar, nesse ponto, que os RPPS (que foram os responsáveis por quase toda a adesão das duas ofertas anteriores) estavam impedidos de aplicar nesse FUNDO nesse momento (pelas alterações ocorridas na legislação cerca menos de dois meses antes – Resolução CMN 4.695, de 27/11/2018)

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 14 de janeiro de 2019, os cotistas detentores de 41,92% (quarenta e um inteiros e noventa e dois centésimos por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo deliberaram sem quaisquer restrições, o quanto segue:

l-) a aprovação da Oferta, bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo da Oferta Pública, equivalente a R\$1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais) e o volume máximo, limitado a R\$199.999.800,00 (cento e noventa e nove milhões novecentos e noventa e nove mil e oitocentos reais), observada a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta, (b) o preço de emissão e subscrição das Cotas da 5ª Emissão, que será equivalente a R\$ 1,85 (um real e oitenta e cinco centavos) por Cota; (c) a possibilidade de subscrição das Cotas da 5ª Emissão objeto da Oferta em moeda corrente nacional ou por meio do Ativos Imobiliários, (d) o regime de colocação das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta, que será o de melhores esforços; (e) a destinação pelo Fundo dos recursos captados em moeda corrente nacional por meio da Oferta, os quais serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento) preponderantemente relacionados ao setor funerário (*death care*) e selecionados a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento; (f) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta (observados o item "IV" abaixo) (Anexo I – descrição dos honorários cobrados pelo Cescon Barriou –

7. APLICAÇÃO DOS RPPS

7.1. Entre os anos de 2017 e 2019, diversos RPPS informaram no Demonstrativo das Aplicações e Investimentos dos Recursos – DAIR a realização de aplicações nesse fundo de investimento. A partir desses demonstrativos, estima-se que os responsáveis pelos RPPS tenham direcionado cerca de R\$ 163 milhões para esse FUNDO.

7.2. Os quadros a seguir apresentam os valores extraídos dos DAIR a partir dos quais foram presumidos os valores e períodos das aplicações, que poderão ser confirmados em auditoria específica.

RPPS DO MUNICÍPIO DE	08/2017	09/2017	10/2017	11/2017	12/2017
ALTINÓPOLIS / SP (IMPRAL)	500	541	639	645	710
BRODOWSKI / SP (IPMBRODOWSKI)				800	1.135
CAMPO MOURÃO / PR	3.000	3.000	3.832	3.871	4.968
PARANAGUÁ / PR (PARANAGUAPREV)		2.322	2.554	12.902	14.192
UNIÃO DA VITÓRIA / PR (FUMPREVIUVA)					2.552
CASCADEL / PR (IPMC)					8.516
CIANORTE / PR (CAPSECI)					2.239
COLOMBO / PR (COLOMBOPREV)					7.097
IGARAÇU DO TIETÊ / SP		400	400	400	852
MESQUITA / RJ (MESQUITAPREV)					3.548
NOVA HARTZ / RS					1.419
SILVA JARDIM / RJ (IPSJ)				3.832	4.258
CRICIÚMA / SC (CRICIUMAPREV)					8.516
ITAPEVI / SP (ITAPEVIPREV)					5.677
MAFRA / SC (IPMM)					426
MARIALVA / PR (IPAM)					1.135
PORCIÚNCULA / RJ				1.226	1.419
RIBEIRÃO PIRES / SP (IMPRERP)			1.800	1.800	2.555
RIO NEGRINHO / SC (IPRERIO)		800	1.700	2.172	2.413
SALTO DE PIRAPORA / SP (IPSEMP)					2.839
SANTO ANTÔNIO DE POSSE / SP		581	639	1.290	1.419

RPPS DO MUNICÍPIO DE	09/2017	10/2017	11/2017	12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
CAFELÂNDIA / PR				1.419	1.452	1.232	1.535	1.439	1.258	1.581	1.290	1.219	1.219	1.219	2.239	2.093
CAIEIRAS / SP (IPRECAIEIRAS)				4.968	5.171	5.568	6.377	6.051	5.292	6.648	5.427	5.129	5.129	5.129	4.993	4.667
CAMBARÁ / PR (CAMBARAPREV)				1.135	1.161	986	1.228	1.151	1.508	1.966	1.605	1.477	1.477	1.517	1.477	1.938
ZACARIAS / SP (IPREZAC)				568	591	493	614	575	503	632	630	588	988	988	1.635	1.584
IÇARA / SC (IÇAAPREV)	1.550	1.550	1.550	1.550	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551	3.301	3.301	3.641	3.641	3.641	3.681	3.493
SÃO JOÃO DEL REI / MG		1.277	1.290	1.419	1.477	1.232	1.535			1.581	1.290	1.219	1.219	1.219	1.187	1.503

RPPS DO MUNICÍPIO DE	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018	01/2019	02/2019
CORONEL FABRICIANO / MG (PREVCEL)						1.374	1.350	1.374	1.335
QUATRO BARRAS / PR (PREVIBARRAS)			1.400	1.400	1.400	1.400	1.376	1.400	1.360
DIRCE REIS / SP		600	1.296	600	600	600	590	600	583
VALINHOS / SP (VALIPREV)						3.000	2.958	3.035	2.948
SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA / RJ				900	900	900	885	900	874
EXTREMA / MG						2.700	2.654	2.700	2.623
SÃO JOÃO DE IRACEMA / SP						1.000	983	1.000	971
FERNANDES PINHEIRO / PR (FUNDOFEP)						500	491	500	486
RIO DO SUL / SC (FAP RIODOSUL)	5.250	5.250	9.923	4.961	5.250	6.250	6.143	6.250	6.071
FRANCISCO MORATO / SP			8.000	4.000	4.000				
GUANHÃES / MG (GUANHAESPREV)			1.000	1.000	1.000	2.000	1.966	2.000	1.943
ANGRA DOS REIS / RJ (ANGRAPREV)	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	9.829	10.000	9.714
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ						1.500	1.474	1.500	1.457
BIRIGUI / SP (BIRIGUIPREV)			4.158	2.079	2.079	2.079	2.043	2.079	2.020
JAPURÁ / PR (JAPURAPREV)	350	286	270	270	270	263	246	250	243
IRATI / PR (CAPSIRATI)		2.500	2.500	2.500	2.500	3.500	3.440	3.500	3.400
ITAGUAÍ / RJ (ITAPREVI)					900	900	885	900	874

RPPS DO MUNICÍPIO DE	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018	01/2019	02/2019
ITAPECERICA DA SERRA / SP		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.007	2.042	1.983
MATINHOS / PR (PREVMATINHOS)		2.450	2.450	2.450	2.450	2.576	2.408	2.450	2.380
MERIDIANO / SP					350	350	344	350	340
NOVA ALVORADA DO SUL / MS (PREVNAS)					479	479	471	479	465
NOVA CASTILHO / SP (NOVACASTILHOIPREM)						650	639	650	631
NOVA LONDRINA / PR (NOVALONDRINAPREV)	200	200	200	200	200	210	203	206	200
PALMEIRA / PR						100	104	98	95
PARAGUAÇU / MG (FUNPREV PARAGUAÇU)		950	950	950	950	950	934	950	923
PARAÍSO / SP					1.000	1.000	983	1.000	971
PARANAPUÃ / SP		250	250	250	250	250	246	250	243
PINHEIRAL / RJ (IMPPJ)			1.500	1.500	1.500	1.500	1.474	1.500	1.457
SÃO PEDRO DA ALDEIA / RJ (PREVISPA)						2.000	1.922	2.514	1.899
SEBASTIANÓPOLIS DO SUL / SP					200	200	197	200	194
TELÊMACO BORBA / PR (TBPREDVIDENCIA)						7.000	6.880	7.000	6.800
TRÊS LAGOAS / MS				1.500	1.500	1.750	1.720	1.750	1.700
TRÊS PONTAS / MG		1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.474	1.500	1.457

8. CONCLUSÃO

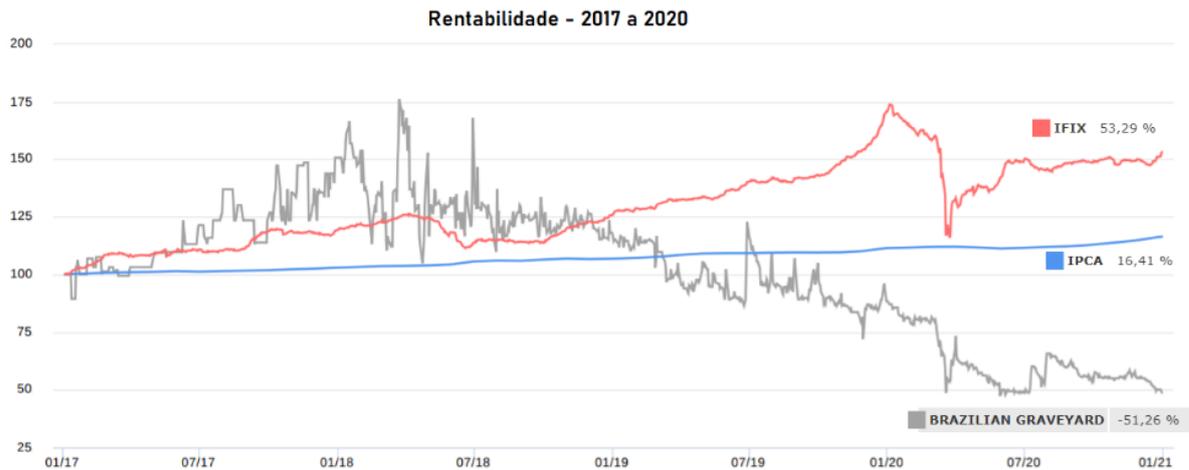
8.1. Em qualquer investimento de recursos, independentemente de ser na gestão de recursos próprios ou de terceiros, o natural e o óbvio é que haja uma ação prévia efetiva de análise com atenção e cuidado, as quais minimizam os riscos inerentes ao mercado financeiro para qualquer tipo de investidor. Muito mais indispensável e imperiosa é a análise por parte dos responsáveis pelos investimentos de recursos previdenciários, cuja ação ou omissão deve ser verificada diante de seu dever fiduciário e da prudência necessária.

8.2. O desencadeamento dos fatos indica que os RPPS ingressaram no fundo de investimento quando já havia uma série de elementos que deveriam ter sido objeto de consideração antes da destinação dos recursos, em momentos até mesmo em que esse FUNDO era vedado pela legislação.

8.3. A aplicação por parte dos RPPS, nos parece, foi feita com a assunção de um risco demasiado, ou seja, o risco assumido é superior ao risco normal de mercado, visto a possibilidade que os responsáveis tinham de obter informações, à época dos investimentos, que evidenciavam fortes indicativos de posterior desvalorização do valor investido.

8.4. No período de 2017 a 2020, enquanto o IFIX²² (índice que representa a performance média dos principais fundos de investimento imobiliários, de acordo com a liquidez e participação nos pregões da B3) cresceu mais de 50%, o CARE11 (código de negociação na B3 do FII BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE) caiu mais de 50%. Ou seja, enquanto a maioria dos principais FII teve um desempenho positivo, esse FUNDO, escolhido pelos RPPS, esteve no caminho oposto, acumulando perdas sucessivas.

²² http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-de-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix.htm



8.5. Da análise supra, percebe-se que o FUNDO apresentava riscos adicionais em decorrência de condições adversas, e que poderiam indicar sua incompatibilidade com os princípios que regem as aplicações dos RPPS.

8.6. Em caso de auditoria específica, a documentação dos RPPS poderá identificar se existem justificativas, registro das análises, e se essas foram adequadas, considerando os riscos envolvidos decorrentes dos fatos mencionados nesse relatório, bem como o processo de investimentos e as condutas dos responsáveis pela sua realização.

A disponibilidade das informações extraídas da internet, com os links citados nesse relatório, foram confirmadas em 09/04/2021