



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

Autarquia Municipal criada pela Lei 647 de 04 de julho de 1967



DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS – IPMO – ATA DA REUNIÃO SOBRE A VISITA DA HORUS – GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. REFERENTE À ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO GGR INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA IMA-B 5

Em **24 de maio de 2018, às 14h30**, na sala de Reuniões do Gabinete da Presidência do IPMO, situado na Rua Avelino Lopes, nº 70, nesta cidade, reuniu-se o **Sr. Francisco Cordeiro da Luz Filho, o Sr. Francisco Pedro da Silva e a Sra. Patricia Aquino de Oliveira, membros do Comitê de Investimento, o SR. Ricardo de Camargo Sanchez Pereira, Assessor de Conformidade de Fundo de Investimentos, e o Sr. Thiago Figueiredo, representante da Empresa Horus – GGR Gestão de Recursos**, aonde compareceu para prestar esclarecimentos referente aos fatos ocorridos sobre o PDD (Provisão de devedores duvidosos) e das medidas adotadas para a recuperação do crédito do Fundo GGR Institucional Fundo de Investimento Renda Fixa IMA-B 5.

Dando início na Reunião, o **Sr. Thiago Figueiredo** nos informou referente uma Carta do Gestor, onde nos informa que continuam otimistas com o processo de recuperação na constituição de provisão de devedores duvidosos no Fundo GGR Institucional FI RF IMA – B5. Ao longo do mês de Abril as provisões foram reavaliadas devido ao cronograma de recuperação de ativos referentes a dois ativos de GBX. Na atual carteira do FI RF IMA-B5 há três ativos que foram provisionados.

A primeira operação são CCIs (Cédulas de Crédito Imobiliário) emitidas pela sociedade GBX Londrina, que se encontra com parcela inadimplente. Essa emissora realizou proposta de Acordo de Quitação ao Fundo, sendo que referida proposta já foi aceita pela Administradora do Fundo, estando atualmente em análises finais pela Gestora, para então seguir com as formalizações e consequente quitação da operação.

Em virtude dos processos necessários para o Acordo de Quitação via dação em pagamento de ativos, a administradora do fundo, adotou uma política conservadora com relação aos pagamentos em aberto a mais de 30 dias e aumento a provisão para esse ativo para 75% do valor até o final do processo de execução de garantias.

A segunda operação são debêntures emitidas pela GBX Tietê que totalizam o valor de R\$ 4 milhões e tem vencimento em 15/08/2018 com carência de juros e principal até Fevereiro de 2018. A destinação dos recursos de emissão é para a execução de um projeto imobiliário próximo ao centro de Osasco, onde serão desenvolvidas torres comerciais, shopping center e unidades imobiliárias residenciais. O custo de desenvolvimento do projeto está orçado em R\$ 1,5 bilhão e o seu VPL, considerando as premissas adotadas pela avaliadora no valor de R\$ 681 milhões. Devido ao cenário do setor imobiliário nos últimos dois anos, a emissora, assim como grande parte do mercado, está sendo penalizada pela crise econômica, política, de crédito e em especial do mercado imobiliário como um todo, conforme seus executivos nos relatam. Sendo assim, devido ao atraso de pagamento da primeira parcela das debêntures, vencidas em 15 de março, a gestora está em tratativas junto a emissora e avaliando a proposta de aditamento da escritura de emissão de debêntures. No mês de Abril, a Horus GGR visando preservar o patrimônio do Fundo, aumentou as demandas referentes a garantias reais e covenants do ativo para acatar a proposta de aditamento da escritura, sendo que a celebração de tal aditamento ainda é condicionado à concretização da quitação integral das operações GBX Londrina e



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

Autarquia Municipal criada pela Lei 647 de 04 de julho de 1967



Properties GRU. O foco da gestão no momento é aumentar a diligência referente à evolução das obras, rating da operação e revisão da qualidade das garantias reais na operação. A CM Capital Markets devido à extensão das negociações e a volume de pagamento inadimplidos acima de 30 dias aumentou a provisão para esse título para 34% do valor do ativo.

A terceira operação é uma CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) emitida pela BTL Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R\$ 4 milhões, com vencimento em Novembro/2019. Em virtude de uma negociação do imóvel garantidor da operação para transformá-la em "bullet" e, ainda, deverá ter uma cláusula de vencimento antecipado em caso da venda do referido imóvel garantia. A administradora do Fundo avaliou que durante o processo de aditamento, será constituída uma provisão de PDD para o ativo que permanecerá até a efetiva formalização do aditamento. Até o final de abril a porcentagem do PDD considerava a capacidade da emissora em pagar a primeira amortização de principal e três parcelas de pagamento de juros e, portanto, totalizou o montante de R\$ 3,6 milhões. Visando reduzir o valor do PDD, enquanto a Administradora avalia as novas condições do papel, a Gestão também, está participando no processo de venda do imóvel garantida, uma vez que o evento é uma cláusula de vencimento antecipado da dívida.

Apesar do aumento do PDD nos três ativos acima mencionados, visando a não transferência de riqueza entre cotistas, temos uma visão otimista para a redução desta provisão nos próximos meses, visto a queda de juros, a volta de aumento de crédito para setor imobiliário e projeção de aumento do PIB para 2018 possam dar uma nova dinâmica no setor.

Acreditamos que projetos com grande capacidade de captação e venda possam ser retomados, o que pode melhorar a posição de caixa dos emissores dos quais temos posições no fundo. Além disso, todas as operações do fundo possuem garantias reais e fidejussórias que dão respaldo a gestora no caso de redução da liquidez dos emissores. Em todos os casos, a gestora vem monitorando as condições do mercado e fatores financeiros dos emissores, bem como tomando as devidas providências para avanço em possíveis acordos de quitação das dívidas sempre verificando também outros instrumentos jurídicos cabíveis de execução.

Nada mais havendo para relatar o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, determinando a lavratura desta Ata, que segue assinada por todos os presentes.

Francisco Cordeiro da Luz Filho

Francisco Pedro da Silva

Ricardo de C.S. Pereira

Patricia Aquino de Oliveira



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
Autarquia Municipal criada pela Lei 647 de 04 de julho de 1967



CERTIDÃO

Declaro para os devidos fins que as informações prestadas acima foram lançadas por mim na ata, retratando fielmente a discussão estabelecida.

Patricia A. de Oliveira

Patricia Aquino de Oliveira
Supervisora de Mercado Financeiro