



Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.969.658/0001-53

Administrado por

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, São Paulo – SP

No montante de

R\$35.000.000,00

(trinta e cinco milhões de reais)

Código ISIN: BREGYRCTF001

Código de Negociação na B3: EGYR11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/0052, em 21 de outubro de 2020

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Passiva

Segmento ANBIMA: Residencial

O ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 36.969.658/0001-53 (“**Fundo**”), representado por seu administrador MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.063.256/0001-27, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013 (“**Administrador**”), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 25.000.000 (vinte e cinco milhões) e, no máximo, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), integrantes da 1ª emissão de Cotas do Fundo (“**Oferta**” ou “**Oferta Pública**” e “**1ª Emissão**”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) por Cota, perfazendo o montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta**”). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Será admitida a integralização de Cotas da Oferta por meio da conferência de Cotas FIP (conforme definido abaixo). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13 (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 16 de abril de 2020. O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio do: (i) Instrumento Particular de Ato do Administrador celebrado em 24 de julho de 2020, no qual foi aprovada a Oferta, a Emissão das Cotas e a alteração do regulamento; (ii) Instrumento Particular de Ato do Administrador celebrado em 11 de setembro de 2020; e (iii) do Instrumento Particular de Ato do Administrador celebrado em 02 de outubro de 2020, no qual foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”). Salvo exceções descritas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta” (página 41), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 01 (uma) Cota na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1,00 (um real). Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo.

A carteira do Fundo é gerida pela WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob nº 28.529.686/0001-21, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017 (“**Gestor**”).

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 30 DE JULHO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03. OS DOCUMENTOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CONVÊNIO CVM-ANBIMA DE PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA O REGISTRO DE OFERTAS PÚBLICAS, REGULADO PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 471, DE 08 DE AGOSTO DE 2008, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM Nº 471/08**”), CELEBRADO ENTRE A CVM E A ANBIMA, EM 20 DE AGOSTO DE 2008 (“**CONVÊNIO CVM-ANBIMA**”) E NO MANUAL ANBIMA DE CONVÊNIOS, VIGENTE A PARTIR DE 26 DE JUNHO DE 2019, CONFORME ALTERADO (“**MANUAL CONVÊNIOS**”).**

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO,

BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, DA CVM, DA B3, DO GESTOR E DA ANBIMA.

AS COTAS INTEGRALIZADAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “10. FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 136 A 153.

A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODA COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS DO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

A data deste Prospecto Definitivo é 06 de outubro de 2020.

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	16
SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	18
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	35
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	41
Características da Oferta.....	43
A Oferta.....	43
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas.....	45
Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA	45
Registro Para Distribuição e Negociação das Cotas da 1ª Emissão.....	45
Quantidade de Cotas objeto da Oferta	46
Distribuição parcial	46
Regime de Distribuição das Cotas	47
Preço por Cota	47
Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	47
Características, vantagens e restrições das Cotas.....	48
Público Alvo da Oferta	48
Prazo da Oferta	48
Plano de Distribuição	49
Alocação, rateio e liquidação da Oferta	50
Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas	51
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	53
Negociação das Cotas.....	54
Contrato de Distribuição.....	55
Cronograma indicativo da Oferta	56
Demonstrativo dos custos da Oferta	57
Outras informações	57
4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	63
5. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	69
O que é um FII?	71
Regulamentação e fiscalização.....	71
Patrimônio e política de investimento.....	71
Cotas	72
Administrador.....	72
Restrições ao resgate	73
Negociação das cotas.....	73
Liquidez.....	73
Rendimentos	74
Mercado.....	74
6. O ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	76
Base Legal	78
Objeto.....	78
Duração	79
Administração, escrituração, controladoria e custódia.....	79

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	80
Taxa de Administração	80
Política de Investimento	82
Principais Fatores de Risco do Fundo	85
7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO EMISSOR.....	89
Obrigações e Vedações do Administrador e do Gestor	91
Renúncia e/ou Destituição do Administrador.....	96
Vedações ao Administrador	96
Representante dos Cotistas	98
Características das Cotas	100
Auditoria, demonstrações financeiras e demonstrações contábeis	103
Formador de mercado.....	103
Assembleia Geral de Cotistas.....	104
Encargos do Fundo.....	109
Política de distribuição de resultados.....	110
Liquidação do Fundo.....	111
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	114
Tributação do Fundo e dos Investidores	117
8. DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	122
9. EVENTOS POSTERIORES AO ENCERRAMENTO DA OFERTA	130
10.FATORES DE RISCO.....	136
11.PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	155
Administrador.....	157
Coordenador Líder	157
Gestor.....	158
Auditor Independente	158
12.RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	160
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	162
Relacionamento do Administrador com o Gestor	163
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	164
Relacionamento do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor com o Grupo CMDR	165
Demais Participantes	165
ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	166
ANEXO II - INSTRUMENTO PARTICULAR DE ATO DO ADMINISTRADOR	169
ANEXO III - REGULAMENTO	172
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO EMISSOR.....	234
ANEXO V -DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	237
ANEXO VI - ESTUDOS DE VIABILIDADE.....	240
ANEXO VII - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES QUE APROVOU A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO CMDR E DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DO JUÍZO COMPETENTE	337

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador ou Monetar	MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	<p>Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, do Gestor e da ANBIMA, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03. A disponibilização do anúncio de encerramento será realizada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador: www.monetar.com.br, do Coordenador Líder: www.terrainvestimentos.com.br, da CVM: www.cvm.gov.br, da B3: www.b3.com.br, do Gestor: www.wntcapital.com e da ANBIMA: www.anbima.com.br.</p> <p>Para mais informações sobre a disponibilização do anúncio de encerramento, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Outras Informações” na página 57 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, do Gestor e da ANBIMA, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03. A disponibilização do anúncio de encerramento será realizada nas páginas da rede mundial de computadores do

	<p>Administrador: www.monetar.com.br, do Coordenador Líder: www.terrainvestimentos.com.br, da CVM: www.cvm.gov.br, da B3: www.b3.com.br, do Gestor: www.wntcapital.com e da ANBIMA: www.anbima.com.br.</p> <p>Para mais informações sobre a disponibilização do anúncio de início, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Outras Informações” na página 57 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Significa os ativos financeiros que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a: (i) títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (ii) títulos de emissão ou coobrigação das Instituições Autorizadas; e (iii) contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I e II do Artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.
Ativos Imobiliários	Significa: (i) os Empreendimentos Alvo; e (ii) Terrenos Alvo.
Auditor Independente	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
CMN	Conselho Monetário Nacional.

CMDR Incorporações ou Interviente	CMDR Incorporações Imobiliárias S.A. - em Recuperação Judicial, sociedade anônima, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700, bloco 1, sala 107, inscrita no CNPJ sob nº 06.299.134/0001-31.
CMDR II SPE	CMDR II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 09.298.319/0001-10.
CMDR Master	CMDR SPE Master Empreendimentos Imobiliários S.A. - em Recuperação Judicial, sociedade anônima, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 12.356.050/0001-95.
CMDR SPE 13	CMDR SPE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº sob o nº 09.298.478/0001-14.
CMDR SPE 21	CMDR SPE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 09.295.920/0001-59.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código ANBIMA	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 23 de maio de 2019, conforme alterado.
Códigos ANBIMA	Significa o Convênio CVM-ANBIMA, o Manual Convênios e o Código ANBIMA Administração, em conjunto.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Compromissos de Compra e	São, conjuntamente, o Compromisso de Compra e Venda de

Venda dos Terrenos Alvo	Imóvel celebrado entre o Fundo e a CMDR SPE 13, em relação ao Empreendimento Serrano e o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre o Fundo e a CMDR II SPE, em relação ao Empreendimento Atlântico.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação e Distribuição, da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, o Gestor e a CMDR Incorporações, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Convênio CVM-ANBIMA	Significa o Convênio CVM-ANBIMA de Procedimento Simplificado para o registro de Ofertas Públicas, regulado pela Instrução da CVM nº 471/08, celebrado entre a CVM e a ANBIMA, em 20 de agosto de 2008, conforme alterado.
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotas FIP:	Significa as cotas do Ghita Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 37.239.238/0001-84, cujo administrador é a Monetar e cuja carteira é gerida pela WNT Capital, que tem como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e cujas cotas: (i) tenham sido objeto de oferta pública em que o registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) sejam integralizadas mediante ações da Incorporadora Imobiliária, sendo que as Cotas FIP poderão ser utilizadas para integralização das Cotas da 1ª Emissão até o limite correspondente ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo,

	conforme estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, bem como para o pagamento integral do Preço de Aquisição dos Empreendimentos Alvo e dos Terrenos Alvo, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Cotistas Qualificados	Significa os cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00.
Créditos CMDR	Significa os créditos oriundos de operações de mútuo realizadas entre as empresas do Grupo CMDR, cujos recursos foram originalmente utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários do Grupo CMDR, sendo que tais créditos serão utilizados na integralização de ações da Incorporadora Imobiliária.
Custodiante	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, autorizado pela CVM para prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.300 de 01 de julho de 2015.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data da Liquidação	É a data em que serão realizadas as integralizações das Cotas da Oferta, ou seja, 10 de novembro de 2020.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Empreendimentos Alvo	Significa o Empreendimento Atlântico e Empreendimento Serrano em conjunto.

Empreendimento Atlântico	Significa o empreendimento Atlântico, detido pela CMDR II SPE, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.891 da matrícula nº 27.891, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé – Estado do Rio de Janeiro em 17 de junho de 2008.
Empreendimento Serrano	Significa o empreendimento Serrano, detido pela CMDR SPE 13, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.889 da matrícula nº 27.889, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé – Estado do Rio de Janeiro em 30 de junho de 2008.
Encargos do Fundo	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Artigo 12.1 do Regulamento do Fundo, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários.
Estudo de Viabilidade	Significa o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento, a ser elaborado na forma prevista no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03.
FII	Significa Fundo de Investimento Imobiliário.

FII Intermediário	Significa o Struan Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.741.215/0001-00, cujo administrador é a Monetar e cuja carteira é gerida pela WNT Capital.
FIP Imobiliário	Significa o Ghita Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 37.239.238/0001-84, cujo administrador é a Monetar e cuja carteira é gerida pela WNT Capital.
Fundo	Significa o ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.969.658/0001-53, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Gestor ou WNT Capital	WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob nº 28.529.686/0001-21, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017, contratado pelo Administrador para realizar a gestão da carteira do Fundo, cuja remuneração está prevista no Artigo 11.2 do Regulamento.
Grupo CMDR	Significa o grupo econômico formado pelas empresas Construtora CMDR Ltda., CMDR Negócios Imobiliários Ltda., CMDR Incorporações Imobiliárias S.A., CMDR Participações S.A, Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda., Vanderbilt Empreendimentos Ltda., VCM SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE Master Empreendimentos Imobiliários S.A, CMDR Master II Participações S.A, CMDR SPE Master III Empreendimentos Participações S.A, CMDR SPE 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 3 Empreendimentos Imobiliários, CMDR SPE 4 Empreendimentos Imobiliários

	<p>Ltda., CMDR SPE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</p>
Incorporadora Imobiliária	<p>Significa a Rivia Incorporações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pamplona, nº 724, 7º andar, conjunto 77, inscrita no CNPJ sob o nº 38.113.732/0001-60, que tem como objeto social, realizar direta ou indiretamente: (i) a incorporação imobiliária; (ii) a construção de imóveis e a prestação de serviços de engenharia civil; (iii) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir; (iv) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; (v) a locação e administração de bens imóveis; (vi) a prestação de serviços de consultoria para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, inclusive estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vii) atividades correlatas às atividades indicadas nos itens “i” a “vii” acima, cujas ações serão integralizadas mediante Créditos CMDR.</p>
Instituições Financeiras Autorizadas	<p>Significa as seguintes instituições financeiras e suas afiliadas: (i) Banco Citibank S.A; (ii) Banco Santander S.A; (iii) Banco do Brasil S.A; (iv) Banco Bradesco S.A; (v) Banco Itaú Unibanco S.A.; (vi) Banco BTG Pactual S.A; (vii) Banco Safra S.A; (viii) Banco Paulista S.A.; (ix) Banco Semear S.A.; e (x) Banco Votorantim S.A.</p>
Governo	<p>Governo da República Federativa do Brasil.</p>

Instrução CVM nº 356/01	Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 471/08	Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 494/11	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 505/11	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 539/13	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução Normativa RFB nº 1.585/15	Instrução Normativa RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
Investidores ou Público Alvo da Oferta	Significa os investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554/14, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM no 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos

	para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IPCA/IBGE	Significa o Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação	Significa o país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
Laudos de Avaliação	Significa os laudos de avaliação relativos aos Terrenos Alvo a serem elaborados previamente à aquisição dos Terrenos Alvo, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, na forma prevista no Anexo 12 e artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472/08, e do Anexo III, artigo 9, item XVII do Código ANBIMA.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 11.196/05	Lei nº 11.196, 21 de novembro de 2005, conforme alterada.

Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Manual Convênios	Significa o Manual ANBIMA de Convênios, vigente a partir de 26 de junho de 2019, conforme alterado.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo da Oferta será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas.
Montante Total da Oferta	Montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente a 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a: (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional e Ativos Financeiros; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
Período de Subscrição	Período contado da divulgação do Anúncio de Início até a Data de Liquidação.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do Artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505/11: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou do Coordenador Líder da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente,

	<p>controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Coordenador Líder da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.</p>
Plano de Distribuição	<p>O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Plano de Distribuição”, na página 49 deste Prospecto Definitivo.</p>
Plano de Recuperação Judicial	<p>O plano de recuperação judicial do Grupo CMDR, aprovado, no âmbito do processo nº 0070460-77.2018.8.19.0001, em trâmite perante a 5ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019 e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019.</p>
Política de Investimento	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “6. O Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário”, no item “Política de Investimento”, na página 82 deste Prospecto Definitivo.</p>
Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo	<p>Preço de aquisição dos Terrenos Alvo estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o qual perfaz o montante total de R\$ 29.667.763,00 (vinte e nove milhões, seiscientos e sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais), a ser pago pelo Fundo em moeda corrente nacional ou por meio da dação de Cotas FIP.</p>
Preço por Cota	<p>O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 1,00 (um real).</p>
Prospecto ou Prospecto	<p>Este prospecto definitivo da Oferta.</p>

Definitivo	
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 02 de outubro de 2020.
Representante dos Cotistas	O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo X do Regulamento.
Reserva de Despesas	Significa a reserva para pagamento de despesas e encargos prevista no Artigo 4.4.1 do Regulamento.
Resolução do CMN n.º 4.373/00	Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
Taxa de Administração	Significa a taxa de remuneração dos serviços do Administrador do Fundo, nos termos estabelecidos no Artigo 11.1 do Regulamento.
Termo de Adesão	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Terrenos Alvo	Significa os terrenos em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo.

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “10. Fatores de Risco” nas páginas 136 a 153 deste Prospecto Definitivo.

Emissor:	ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.969.658/0001-53, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13.
Oferta Prioritária:	Em razão da Oferta ter sido criada em conexão com o Plano de Recuperação Judicial, haverá prioridade para aquisição de Cotas da Oferta pelo FII Intermediário, observado o disposto no item “Plano de Distribuição” deste Prospecto. As sobras das Cotas serão destinadas aos demais Investidores interessados em investir em Cotas da Oferta, observado pelo Coordenador Líder o tratamento justo e equitativo em relação aos referidos Investidores.
Lote Suplementar e/ou Adicional	Não haverá opção de lote suplementar e/ou adicional.
Pedidos de Reservas	Não haverá recebimento de pedidos de reserva para subscrição ou aquisição das Cotas.
Período de Subscrição:	Período contado da divulgação do Anúncio de Início até a Data de Liquidação.

Pessoas Vinculadas:

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do Artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505/11: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou do Coordenador Líder da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Coordenador Líder da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Fatores de Risco:

Os fatores de riscos estão listados a seguir e podem ser verificados na Seção “10. Fatores de Risco” deste Prospecto: (i) Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento; (ii) Risco

associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo; (iii) Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo; (iv) Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo; (v) Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo; (vi) **Riscos tributários relacionados à incidência de imposto de renda nos termos da legislação aplicável;** (vii) Risco relacionado ao pagamento de impostos, taxas e despesas dos Terrenos Alvo, inclusive relativas à outorga da escritura definitiva dos Terrenos; (viii) Risco relacionado à existência de recursos no âmbito da Recuperação Judicial e questionamento do Plano de Recuperação Judicial; (ix) Riscos inerentes a ausência de “habite-se” e das demais autorizações dos órgãos administrativos competentes; (x) Risco jurídico; (xi) Risco de regularidade dos imóveis; (xii) Riscos relacionados à regularidade de área construída; (xiii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento; (xiv) Risco relativo à concentração e pulverização; (xv) Risco relativo à alienação dos Empreendimentos Alvo pelo Administrador independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; (xvi) Risco relativo à inexistência de amortização programada das Cotas; (xvii) Risco de assunção de deveres e obrigações no caso de liquidação do Fundo, (xviii) Riscos relativos à disponibilidade de financiamento para potenciais compradores de unidades dos Empreendimentos Alvo; (ix) Risco de diluição; (xx) Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de Ativos Imobiliários para pagamentos dos Encargos do Fundo; (xxi) Não existência de garantia de eliminação de riscos; (xxii) Risco de concentração da carteira do Fundo, (xxiii) Risco de desapropriação; (xxiv) Risco de vacância; (xxv) Risco de sinistro; (xxvi) Risco de despesas extraordinárias e aumento dos custos de construção dos Empreendimentos Alvo; (xxvii) Risco das

contingências ambientais; (xxviii) Riscos relativos à atividade empresarial e atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo; (xxix) Riscos tributários relacionados à carteira do Fundo; (xxx) Riscos tributários relacionados aos Cotistas do Fundo; (xxxi) Riscos tributários relacionados às alterações tributárias e mudanças na legislação tributária; (xxxii) Baixa liquidez dos ativos imobiliários e riscos do prazo; (xxxiii) Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo; (xxxiv) O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira; (xxxv) Risco regulatório; (xxxvi) Riscos de crédito; (xxxvii) Risco de governança; (xxxviii) Risco de conflito de interesses; (xxxix) Risco operacional; (xl) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado; (xli) Riscos de mercado; (xlii) Riscos atrelados aos ativos investidos; (xliii) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários; (xliv) Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido; (xlv) Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas; (xlvi) Risco relativo ao Estudo de Viabilidade; (xlvii) Outros riscos exógenos ao controle do Administrador e Gestor; (xlviii) Risco da morosidade da justiça brasileira; (xlix) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros; (l) Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante; (li) Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; (lii) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis; (liii) Riscos da não colocação do montante mínimo da Oferta; (liv) Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados; (lv) Riscos do Uso de Derivativos; (lvi) O investimento nas Cotas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário; e (lvii) Demais riscos.

Aprovações Societárias:

A Oferta e as características da Oferta foram

	<p>aprovadas por meio do Instrumento Particular de Ato do Administrador celebrado em 24 de julho de 2020, o qual consta no Anexo II ao presente Prospecto. A versão vigente do Regulamento do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Ato do Administrador celebrado em 02 de outubro de 2020.</p>
Escriturador:	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários.</p>
Montante Total da Oferta	<p>Montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente a 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas.</p>
Quantidade total de Cotas da Oferta	<p>35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas.</p>
Montante Mínimo da Oferta	<p>R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).</p>
Investimento Mínimo	<p>O Investidor deverá adquirir, no mínimo, 01 (uma) Cota, no valor de R\$ 1,00 (um real), ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto Definitivo (Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 50).</p>
Ambiente da Oferta	<p>A Oferta será realizada e liquidada no âmbito da B3, exceção feita às integralizações realizadas mediante a conferência das Cotas FIP que serão liquidadas fora do âmbito da B3.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo, bem como ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.</p> <p>Para outras informações sobre a destinação dos recursos,</p>

	vide a Seção “4. Destinação dos Recursos” na página 63 e seguintes deste Prospecto Definitivo.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo: (i) são de classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.
Preço de subscrição por Cota	R\$ 1,00 (um real) por Cota.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Distribuição parcial	<p>Será admitida, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>As Cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.</p> <p>Caso, ocorra o cancelamento da Oferta em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, bem como deva ocorrer a devolução das Cota FIP ou dos recursos a Investidores, conforme aplicável, a referida devolução deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis</p>

contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou de valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá: (i) cancelamento da Oferta; (ii) abertura de prazo para desistência dos Investidores da Oferta; ou (iii) abertura de prazo para modificação dos pedidos de subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. As disposições deste item não alteram os procedimentos previstos no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Caso o Investidor tenha indicado que não condiciona sua participação na Oferta à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor, no caso de distribuição parcial, terá a possibilidade de indicar se pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do pedido de subscrição.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) pedido(s) de subscrição, condicionou a sua adesão à

Oferta, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu pedido de subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado a dação em pagamento das Cotas FIP ou depósito de valores, o Administrador deverá fazer devolução das Cotas FIP ou dos valores depositados aos Investidores, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou dos valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Distribuição Parcial” na página 46 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 1ª Emissão sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o plano de distribuição aprovado pelo Gestor e pela CMDR Incorporações, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo

Coordenador Líder.

Nos termos do Artigo 33 e item 3.2.5 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, parte da Oferta será destinada prioritariamente a um investidor específico, qual seja, o FII Intermediário, conforme informado no item “i” do parágrafo abaixo.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (ii) o montante de 29.765.263 (vinte e nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil, duzentas e sessenta e três) Cotas serão destinadas prioritariamente para aquisição pelo FII Intermediário, observado que o montante de: (i) 29.667.763 (vinte e nove milhões, seiscentas e sessenta e sete mil, setecentas e sessenta e três) Cotas, no valor de R\$ 29.667.763,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais), serão integralizadas mediante Cotas FIP; e (ii) 97.500 (noventa e sete mil e quinhentas) Cotas, no valor de R\$ 97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais), serão integralizadas mediante moeda corrente nacional;
- (iii) o restante das Cotas serão destinadas aos demais Investidores interessados em investir em Cotas da Oferta, cuja integralização das Cotas deverá ser realizada mediante moeda corrente nacional;

	<p>(iv) os Investidores deverão formalizar as suas ordens de investimento nas Cotas junto ao Coordenador Líder, observado o Investimento Mínimo;</p> <p>(v) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e Termo de Adesão; e</p> <p>(vi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>As divulgações relativas à Oferta serão realizadas através dos <i>websites</i> do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM, do Gestor e da ANBIMA, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do Preço das Cotas da 1ª Emissão.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 1ª Emissão.</p>
<p>Alocação, rateio e liquidação da Oferta</p>	<p>A Oferta será realizada no âmbito da B3, exceção feita às integralizações realizadas mediante a conferência dos Cotas FIP que serão liquidadas fora do âmbito da B3. Os Investidores receberão as Cotas na Data de Liquidação.</p> <p>As Cotas serão distribuídas aos Investidores no mercado durante o Período de Subscrição, os quais celebrarão os respectivos Boletins de Subscrição junto ao Coordenador Líder, limitado ao Montante Total da Oferta.</p> <p>Caso o total de Cotas objeto dos pedidos de subscrição</p>

exceda o Montante Total da Oferta, se for o caso, será realizado rateio das Cotas, da seguinte forma:

- (i) em razão da Oferta ter sido criada em conexão com o Plano de Recuperação Judicial, haverá prioridade para aquisição de Cotas da Oferta pelo FII Intermediário, o qual não ficará sujeito a nenhum procedimento de rateio, sendo seu pleito de subscrição atendido integralmente até que sejam atingidos os montantes indicados no item “Plano de Distribuição” deste Prospecto;
- (ii) após atendimento integral do FII Intermediário nos termos do inciso “i” acima, será efetuado o rateio proporcional das sobras das Cotas aos Investidores remanescentes observando-se o valor individual de cada pedido de subscrição que ainda não tenha sido atendido e desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (iii) havendo excesso de demanda no Período de Subscrição, as Cotas serão rateadas observados os critérios de rateio acima; e
- (iv) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I da Instrução CVM nº 400/03.

	<p>Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas diretamente junto ao Escriturador, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta.</p> <p>Como informado acima, nos termos do Artigo 33 e item 3.2.5 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03 e em razão da Oferta ter sido criada em conexão com o Plano de Recuperação Judicial, haverá prioridade para aquisição de Cotas da Oferta pelo FII Intermediário, observado o disposto no item “Plano de Distribuição” deste Prospecto. As sobras das Cotas, serão destinadas aos demais Investidores interessados em investir em Cotas da Oferta, observado pelo Coordenador Líder o tratamento justo e equitativo em relação aos referidos Investidores.</p>
<p>Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas</p>	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada: (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) mediante a conferência de Cotas FIP ao Fundo, no ato da liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O limite máximo para integralização das Cotas mediante as Cotas FIP está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o qual perfaz o montante total de R\$ 29.667.763,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais), conforme estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo.</p> <p>As Cotas da Oferta deverão ser integralizadas à vista na Data de Liquidação, mediante moeda corrente nacional ou Cotas FIP, observado o disposto nos parágrafos abaixo.</p> <p>Caso a integralização das Cotas da 1ª Emissão seja</p>

realizada mediante Cotas FIP, a integralização está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo e será apurada em conformidade com a regulamentação editada pela CVM. A integralização mediante Cotas FIP deverá ser realizada na mesma data de apuração do valor das Cotas FIP, a fim de evitar potencial descasamento entre a data de apreçamento das Cotas FIP e a data de integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, no âmbito da B3 quando realizados por meio de moeda corrente nacional ou fora do âmbito da B3 quando realizados por meio das Cotas FIP.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, ao Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

As Cotas serão registradas para negociação na B3, independentemente da forma de integralização das Cotas, se mediante moeda corrente nacional ou Cotas FIP.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser

	<p>cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução das Cotas FIP ou dos valores depositados aos Investidores, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente: (i) devolver aos Investidores as Cotas FIP e/ou valores até então por eles integralizados, em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, observado o disposto no parágrafo acima, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.</p>
Data da Liquidação	É a data em que serão realizadas as integralizações das Cotas da Oferta, ou seja, 10 de novembro de 2020.
Negociação	<p>As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.</p> <p>A distribuição das Cotas no mercado primário não será realizada de forma exclusiva pelo Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, vez que a integralização das Cotas poderá ser realizada por meio de Cotas FIP.</p> <p>As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até: (i) a publicação do Anúncio</p>

	<p>de Encerramento; e (ii) a obtenção de autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p> <p>A negociação das Cotas na B3 será restrita a investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13, enquanto não ocorrerem todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento.</p>
Público Alvo da Oferta	<p>Significa os investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554/14, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM no 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
Inadequação de investimento	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “10. Fatores de Risco”, na página 136 deste Prospecto Definitivo, antes da</p>

	<p>tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
<p>Informações adicionais</p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CVM, à B3, ao Gestor e/ou à ANBIMA, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Outras Informações”, na página 57 deste Prospecto Definitivo.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador	<p>MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo - SP At.: Luiz Álvaro de Paiva Ferreira Telefone: (11) 3165-6065 E-mail: lferreira@terrainvestimentos.com.br Website: www.monetar.com.br</p>
Coordenador Líder	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, conjuntos 51 e 52, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo - SP At.: Pedro Henrique Feres / João Henrique Scicchitano Orsi Telefone: (11) 3165-6066 / 6062 E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br/ jorsi@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br</p>
Gestor	<p>WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA., Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, sala 21, CEP 04538-133 – São Paulo – SP At.: Valério Marega Júnior Telefone: (011) 3010-1000 E-mail: valerio@wntcapital.com Website: www.wntcapital.com</p>
Custodiante	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo – SP At.: Pedro Henrique Feres / João Henrique Scicchitano Orsi Telefone: (11) 3165-6066 / 6062 E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br/ jorsi@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br</p>
Escriturador	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE</p>

	<p>TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo – SP At.: Pedro Henrique Feres / João Henrique Scicchitano Orsi Telefone: (11) 3165-6066 / 6062 E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br/ jorsi@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br</p>
Assessor Legal da Oferta	<p>MONTEIRO, RUSU, CAMEIRÃO E BERCHT ADVOGADOS At: Daniel L. Monteiro Rua Hungria, nº 1240, Cj. 31, Jardim Europa CEP 01455-000 - São Paulo – SP Telefone: (11) 3018-4200 E-mail: monteirorusu@monteirorusu.com.br Website: www.monteirorusu.com.br</p>
Auditor Independente do Fundo	<p>NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, Itaim Bibi, CEP 01451-001 - São Paulo – SP At.: Ricardo Artur Spezia Telefone: (11) 3568-2868 E-mail: contato@nextauditores.com.br ricardo@nextauditores.com.br Website: https://www.nextauditores.com.br/</p>

OBTENÇÃO DE OUTRAS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a distribuição de Cotas em questão poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM.

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ITEM 8 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor.

DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES

O Emissor, representado por seu Administrador, e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV e V, respectivamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, a Instrução CVM nº 472/08 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Os recursos captados por meio da Oferta serão destinados à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “4. Destinação de Recursos” deste Prospecto Definitivo.

O desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, ambos sem previsão de realização no momento, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta.

Em complemento ao mencionado acima, importante destacar que, nos termos do Artigo 33 e item 3.2.5 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, parte da Oferta será destinada prioritariamente a um investidor específico, qual seja, o FII Intermediário, observado o disposto no item “Plano de Distribuição” abaixo, cujas cotas pertencerão às empresas do Grupo CMDR.

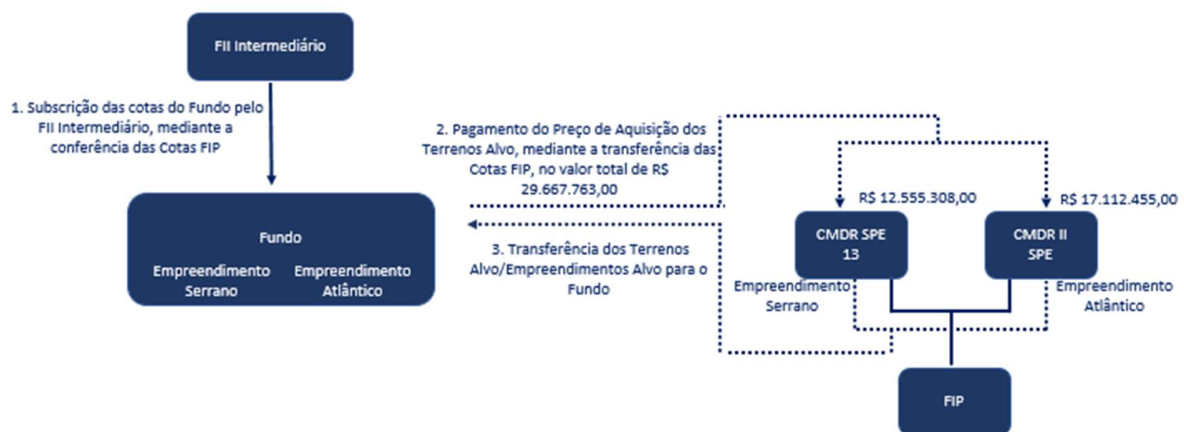
O FII Intermediário foi devidamente constituído e realizará oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, cujo administrador é a Monetar e cuja carteira é gerida pela WNT Capital. O procedimento para captação de recursos pelo FII Intermediário observará os procedimentos descritos a seguir:

- (i) a CMDR Master subscreveu ações da Incorporadora Imobiliária. A integralização das ações foi realizada mediante créditos detidos pela CMDR Master contra a CMDR Incorporações e a CMDR SPE 21, cuja avaliação dos créditos utilizados para integralização de ações da Incorporadora Imobiliária constam em laudo de avaliação elaborado para essa finalidade. A Incorporadora Imobiliária foi criada com a finalidade de centralizar as operações do Grupo CMDR, por meio de processo de reorganização societária a ser conduzido após o cumprimento do passo “vi” a seguir;
- (ii) a CMDR Master irá subscrever Cotas FIP, emitidas no âmbito de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, observado que o FIP Imobiliário possui política de investimento voltada exclusivamente a empresas do setor

imobiliário e as integralizarão com as ações da Incorporadora Imobiliária;

- (iii) a CMDR Master irá integralizar cotas do FII Intermediário mediante Cotas FIP. O FII Intermediário integralizará cotas do Fundo com Cotas FIP no âmbito da Oferta;
- (iv) ao receber as Cotas FIP em integralização, o Fundo irá transferir as Cotas FIP à CMDR II SPE e à CMDR 13 SPE em dação em pagamento pelos Empreendimentos Alvo antes do encerramento da Oferta;
- (v) posteriormente ao encerramento da Oferta, o FII Intermediário irá subscrever ações/cotas de sociedades do Grupo CMDR e as integralizará mediante conferência de Cotas do Fundo;
- e
- (vi) as sociedades do Grupo CMDR transferirão Cotas do Fundo em dação em pagamento a seus credores.

Para facilitar a compreensão sobre os eventos da Oferta, os referidos eventos estão descritos de forma resumida a seguir:



1. Subscrição das cotas do Fundo pelo FII Intermediário, mediante a conferência das Cotas FIP.
2. Pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo (conforme definido no Prospecto) às promitentes vendedoras, mediante a transferência das Cotas FIP, no valor total de R\$ 29.667.763,00.
3. A Oferta Fundo terá uma única data de liquidação, na qual as cotas do Fundo serão integralizadas mediante: (i) Cotas FIP em montante suficiente para pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo; e (ii) moeda corrente nacional em montante suficiente para constituição de reserva para pagamento de despesas e encargos.
4. O período de subscrição da Oferta será da data de divulgação do anúncio de início até a data de liquidação da Oferta.
5. Os Compromissos de Compra e Venda dos Empreendimentos Alvo serão celebrados antes do encerramento da Oferta e terão cláusula resolutiva caso os valores obtidos na Oferta não sejam suficientes para pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo.

A Oferta está condicionada à participação do FII Intermediário e à subscrição das Cotas a ele destinadas, tendo em vista que a não realização da referida subscrição impede o atingimento do Montante Mínimo da Oferta.

A Oferta não está sujeita a nenhuma condição além das previstas ou referenciadas na presente Seção, nos termos do item 3.2.1.4 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

A descrição detalhada dos eventos posteriores ao encerramento da Oferta, constam na Seção “9. Eventos Posteriores ao Encerramento da Oferta” deste Prospecto Definitivo.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Em 16 de abril de 2020, o Administrador aprovou, por ato próprio, a constituição do Fundo, conforme o disposto na Instrução CVM nº 400/03 e na Instrução CVM nº 472/08, o qual consta no Anexo I ao presente Prospecto.

O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 24 de julho de 2020, por meio do qual foi aprovada a Emissão e a Oferta Pública das Cotas, o qual consta no Anexo II ao presente Prospecto Definitivo. A versão vigente do Regulamento do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Ato do Administrador celebrado em 02 de outubro de 2020.

Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/0052, em 21 de outubro de 2020.

Adicionalmente, os documentos relacionados ao Fundo e à Oferta foram objeto de análise prévia pela ANBIMA, em atendimento ao disposto no Convênio CVM-ANBIMA, regulado pela Instrução CVM nº 471/08, e no Manual Convênios.

Registro Para Distribuição e Negociação das Cotas da 1ª Emissão

As Cotas foram registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. O pedido de admissão à negociação das Cotas da Oferta foi deferido pela B3 em 05 de outubro de 2020.

A distribuição das Cotas no mercado primário não será realizada de forma exclusiva pelo Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, vez que a integralização das Cotas poderá ser realizada por meio de Cotas FIP.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até: (i) a publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) a obtenção de autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A negociação das Cotas na B3 será restrita a investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13, enquanto não ocorrerem todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, ao preço de R\$ 1,00 (um real) por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Distribuição parcial

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocado o Montante Total da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) Cotas, equivalentes, na respectiva data de emissão, a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

Será admitida, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

Caso, ocorra o cancelamento da Oferta em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, bem como deva ocorrer a devolução das Cota FIP ou dos recursos a Investidores, conforme aplicável, a referida devolução deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou de valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá: (i) cancelamento da Oferta; (ii) abertura de prazo para desistência dos Investidores da Oferta; ou (iii) abertura de prazo para modificação dos pedidos de subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. As disposições deste item não alteram os procedimentos previstos no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Caso o Investidor tenha indicado que não condiciona sua participação na Oferta à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor, no caso de distribuição parcial, terá a possibilidade de indicar se pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente

à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do pedido de subscrição.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) pedido(s) de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu pedido de subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado a dação em pagamento das Cotas FIP ou depósito de valores, o Administrador deverá fazer devolução das Cotas FIP ou dos valores depositados aos Investidores, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou dos valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 46).

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$ 1,00 (um real) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 24 de julho de 2020, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas

emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características aqui previstas. O Investidor deverá adquirir, no mínimo, 01 (uma) de Cota, no valor de R\$ 1,00 (um real).

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, a integralização das Cotas mediante as Cotas FIP está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo, conforme estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, observado que o Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo é inferior ao Montante Total da Oferta.

Não haverá limite de aplicação por meio da integralização com Cotas FIP por Investidor, exceto pelo disposto no parágrafo acima. A composição dos titulares das Cotas FIP permite que um único Investidor integralize Cotas do Fundo em montante suficiente para pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo, deste modo, um único titular de Cotas FIP poderá integralizar Cotas do Fundo para que seja atingido o Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas: (i) são de classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Público Alvo da Oferta

Significa os investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554/14, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM no 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer: (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 1ª Emissão sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o plano de distribuição aprovado pelo Gestor e pela CMDR Incorporações, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

Nos termos do Artigo 33 e item 3.2.5 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, parte da Oferta será destinada prioritariamente a um investidor específico, qual seja, o FII Intermediário, conforme informado no item “ii” do parágrafo abaixo.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (ii) o montante de 29.765.263 (vinte e nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil, duzentas e sessenta e três) Cotas serão destinadas prioritariamente para aquisição pelo FII Intermediário, observado que o montante de: (i) 29.667.763 (vinte e nove milhões, seiscentas e sessenta e sete mil, setecentas e sessenta e três) Cotas, no valor de R\$ 29.667.763,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais), serão integralizadas mediante Cotas FIP; e (ii) 97.500 (noventa e sete mil e quinhentas) Cotas, no valor de R\$ 97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais), serão integralizadas mediante moeda corrente nacional;
- (iii) o restante das Cotas serão destinadas aos demais Investidores interessados em investir em Cotas da Oferta, cuja integralização das Cotas deverá ser realizada mediante moeda corrente nacional;

- (iv) os Investidores deverão formalizar as suas ordens de investimento nas Cotas junto ao Coordenador Líder, observado o Investimento Mínimo;
- (v) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e Termo de Adesão; e
- (vi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

As divulgações relativas à Oferta serão realizadas através dos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM, do Gestor e da ANBIMA, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do Preço das Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 1ª Emissão.

Alocação, rateio e liquidação da Oferta

A Oferta será realizada e liquidada no âmbito da B3, exceção feita às integralizações realizadas mediante a conferência das Cotas FIP que serão liquidadas fora do âmbito da B3. Os Investidores receberão as Cotas na Data de Liquidação.

As Cotas serão distribuídas aos Investidores no mercado durante o Período de Subscrição, os quais celebrarão os respectivos Boletins de Subscrição junto ao Coordenador Líder, limitado ao Montante Total da Oferta.

Caso o total de Cotas objeto dos pedidos de subscrição exceda o Montante Total da Oferta, se for o caso, será realizado rateio das Cotas, da seguinte forma:

- (i) em razão da Oferta ter sido criada em conexão com o Plano de Recuperação Judicial, haverá prioridade para aquisição de Cotas da Oferta pelo FII Intermediário, o qual não ficará sujeito a nenhum procedimento de rateio, sendo seu pleito de subscrição atendido integralmente até que sejam atingidos os montantes indicados no item “Plano de Distribuição” deste Prospecto;
- (ii) após atendimento integral do FII Intermediário nos termos do inciso “i” acima, será efetuado o rateio proporcional das sobras das Cotas aos Investidores remanescentes, observando-se o

valor individual de cada pedido de subscrição que ainda não tenha sido atendido e desconsiderando-se as frações de Cotas;

- (iii) havendo excesso de demanda no Período de Subscrição, as Cotas serão rateadas observados os critérios de rateio acima; e
- (iv) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I da Instrução CVM nº 400/03.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas diretamente junto ao Escriturador, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta.

Como informado acima, nos termos do Artigo 33 e item 3.2.5 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03 e em razão da Oferta ter sido criada em conexão com o Plano de Recuperação Judicial, haverá prioridade para aquisição de Cotas da Oferta pelo FII Intermediário, observado o disposto no item “Plano de Distribuição” deste Prospecto. As sobras das Cotas, serão destinadas aos demais Investidores interessados em investir em Cotas da Oferta, observado pelo Coordenador Líder o tratamento justo e equitativo em relação aos referidos Investidores.

Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada: (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) mediante a conferência de Cotas FIP ao Fundo, no ato da liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O limite máximo para integralização das Cotas mediante as Cotas FIP está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o qual perfaz o montante total de R\$ 29.667.763,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais), conforme estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo.

As Cotas da Oferta deverão ser integralizadas à vista na Data de Liquidação, mediante moeda

corrente nacional ou Cotas FIP, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Caso a integralização das Cotas da 1ª Emissão seja realizada mediante Cotas FIP, a integralização está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo e será apurada em conformidade com a regulamentação editada pela CVM. A integralização mediante Cotas FIP deverá ser realizada na mesma data de apuração do valor das Cotas FIP, a fim de evitar potencial descasamento entre a data de apreçamento das Cotas FIP e a data de integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, no âmbito da B3 quando realizados por meio de moeda corrente nacional ou fora do âmbito da B3 quando realizados por meio das Cotas FIP.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, ao Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

As Cotas serão registradas para negociação na B3, independentemente da forma de integralização das Cotas, se mediante moeda corrente nacional ou Cotas FIP.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução das Cotas FIP ou dos valores depositados aos Investidores, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente: (i) devolver aos Investidores as Cotas FIP e/ou valores até então por eles integralizados, em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, observado o disposto no parágrafo acima, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, conforme instruções do Gestor e da CMDR Incorporações, poderá requerer à CVM a modificação ou revogação a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, conforme instruções do Gestor e da CMDR Incorporações, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, do Gestor e da ANBIMA previstas abaixo, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

O anúncio mencionado acima, será realizada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador: www.monetar.com.br, do Coordenador Líder: www.terrainvestimentos.com.br, da CVM: www.cvm.gov.br, da B3: www.b3.com.br, do Gestor: www.wntcapital.com e da ANBIMA: www.anbima.com.br.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento de comunicação direta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, que contenha informação sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelarse e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Se o Investidor revogar sua aceitação, as Cotas FIP ou os valores até então integralizados serão devolvidos ao respectivo Investidor, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a

qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, as Cotas FIP ou os valores até então integralizados serão devolvidos aos Investidores, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso: (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, as Cotas FIP ou os valores até então integralizados serão devolvidos aos Investidores, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição. No caso dos recursos, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer Cotas FIP ou valores aos Investidores, conforme aplicável, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Negociação das Cotas

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

A distribuição das Cotas no mercado primário não será realizada de forma exclusiva pelo Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, vez que a integralização das Cotas poderá ser realizada por meio de Cotas FIP.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até: (i) a publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) a obtenção de autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A negociação das Cotas na B3 será restrita a investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13, enquanto não ocorrerem todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência do Gestor e da CMDR Incorporações, as partes concordaram que, as Cotas somente poderão ser negociadas após as suas respectivas integralizações e a obtenção de autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo e o Gestor responderão perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus às remunerações fixas nos valores, respectivamente, de: (i) R\$ 100.000,00 (cem mil reais); (ii) R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e (iii) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), as quais totalizam a quantia de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a ser paga pela CMDR Incorporações.

O Coordenador Líder e o Gestor poderão solicitar reembolso dos custos relacionados à Oferta, ao Fundo e à captação dos recursos. A CMDR Incorporações reembolsará integralmente todos os

custos e despesas incorridos na estruturação da Oferta e na distribuição das Cotas da 1ª Emissão, incluindo-se as despesas *out of pocket* associadas à execução dos serviços prestados, tais como viagens e estadias, bem como as despesas com assessores legais e demais despesas da Oferta, devendo reembolsar o Coordenador Líder e o Gestor mediante apresentação dos respectivos comprovantes em até 5 (cinco) Dias Úteis, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

Caso a Oferta seja cancelada, o Interveniente será responsável pelo reembolso dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta”, no item “Outras Informações” deste Prospecto Definitivo, na página 57.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1.	Pedido de Registro da Oferta	23.06.2020
2.	Obtenção do Registro da Oferta	21.10.2020
3.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22.10.2020
4.	Início de subscrição das Cotas	29.10.2020
5.	Encerramento de subscrição de Cotas	30.10.2020
6.	Alocação das Cotas	05.11.2020
7.	Data de Liquidação da Oferta	10.11.2020
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	11.11.2020 ⁽⁴⁾

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para maiores informações acerca da alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 53 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

(3) O prazo e forma para realização de manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação da Oferta e o prazo e forma de devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso, constam no item “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 53 e seguintes

deste Prospecto Definitivo. O prazo de duração da Oferta corresponde ao Período de Subscrição previsto no item “Distribuição Parcial” na Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 46 e seguintes deste Prospecto Definitivo. O prazo para subscrição e integralização das Cotas da Oferta constam no item “Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas” na Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 51 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

(4) As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até: (i) a publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) a obtenção de autorização da B3 para o início de sua negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão suportadas pela CMDR Incorporações e não afetarão o Patrimônio Líquido do Fundo e os Investidores:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Total da Oferta
Custo de Coordenação	R\$ 100.000,00	R\$ 0,0029	0, 29%
Custo de Estruturação	R\$ 100.000,00	R\$ 0,0029	0, 29%
Custo de Colocação	R\$ 100.000,00	R\$ 0,0029	0, 29%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 105.000,00	R\$ 0,0030	0, 30%
Taxa de Análise B3	R\$ 22.240,00	R\$ 0,0006	0, 06%
Taxa de Análise ANBIMA	R\$ 17.575,00	R\$ 0,0005	0, 05%
Outras Despesas ⁽¹⁾	R\$ 20.000,00	R\$ 0,0006	0, 06%
TOTAL⁽²⁾	R\$ 464.815,00	R\$ 0,013	1.33%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
R\$ 1,00	R\$ 0,013	1,3%

(1) Valores estimados.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, do Gestor e da ANBIMA, nos endereços e *websites* indicados abaixo. O Prospecto, o Regulamento, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento estarão à disposição dos interessados, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

<p>Administrador</p>	<p>MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo - SP At.: Luiz Álvaro de Paiva Ferreira Telefone: (11) 3165-6065 E-mail: lferreira@terrainvestimentos.com.br Website: www.monetar.com.br Para acesso aos documentos clicar na seguinte sequência de <i>links</i>: Ofertas públicas, selecionar “Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário”.</p>
<p>Coordenador Líder</p>	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo - SP At.: Pedro Henrique Feres / João Henrique Scicchitano Orsi Telefone: (11) 3165-6066 / 6062 E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br/ jorsi@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br <i>Link</i> para acesso aos documentos: https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas.html clicar na seguinte sequência de <i>links</i>: Ofertas Públicas Abertas, selecionar “Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário”;</p>
<p>Gestor</p>	<p>WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA., Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, sala 21, CEP 04538-133 – São Paulo – SP At.: Valério Marega Júnior Telefone: (011) 3010-1000 E-mail: valerio@wntcapital.com Website: www.wntcapital.com Para acesso aos documentos clicar na seguinte sequência de <i>links</i>: Ofertas públicas, selecionar “FII Energy Resort”.</p>

Custodiante	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000 – São Paulo – SP At.: Pedro Henrique Feres / João Henrique Scicchitano Orsi Telefone: (11) 3165-6066 / 6062 E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br/ jorsi@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br</p>
Escriturador	<p>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim CEP 04534-000 – São Paulo – SP At.: Pedro Henrique Feres / João Henrique Scicchitano Orsi Telefone: (11) 3165-6066 / 6062 E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br/ jorsi@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br</p>
Assessor Legal da Oferta	<p>MONTEIRO, RUSU, CAMEIRÃO E BERCHT ADVOGADOS Rua Hungria, nº 1240, Cj. 31, Jardim Europa, CEP 01455-000 - São Paulo – SP At: Daniel L. Monteiro Telefone: (11) 3018-4200 E-mail: monteirorusu@monteirorusu.com.br Website: www.monteirorusu.com.br</p>
Auditor Independente do Fundo	<p>NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, Itaim Bibi, CEP 01451-001 - São Paulo – SP At.: Ricardo Artur Spezia Telefone: (11) 3568.2868 E-mail: contato@nextauditores.com.br ricardo@nextauditores.com.br Website: https://www.nextauditores.com.br/</p>

<p>Comissão de Valores Mobiliários</p>	<p>Rua Sete de Setembro, nº 111, CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ Tel.: (21) 3545-8686</p> <p>Rua Cincinato Braga, CEP 01333-010 – São Paulo - SP Tel.: (11) 2146-2000</p> <p>Website: www.cvm.gov.br <i>Link para acesso aos documentos:</i> http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist; neste site clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”; em seguida, selecionar ano 2020, clicar no link “Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário”; na página seguinte clicar no nome do Fundo.</p>
<p>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:</p>	<p>Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP Tel.: (11) 3233-2000 Fax: (11) 3242-3550 Website: https://www.b3.com.br <i>Link para acesso aos documentos:</i> http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/sobre-ofertas-publicas/ clicar na seguinte sequência de links: Ofertas em andamento, Fundos, selecionar “Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário”;</p>
<p>ANBIMA</p>	<p>Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conj. A CEP 05425-070- São Paulo - SP Tel.: (11) 3471-4200 Fax: (11) 3471-4230 Website: https://www.anbima.com.br Para consulta do status da Oferta e obtenção de documentos: https://www.anbima.com.br/pt_br/autorregular/cop-control-de-ofertas-publicas.htm clicar na seguinte sequência de links: Acompanhar análise de Ofertas, selecionar “Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário”;</p>

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS

As informações periódicas e as informações eventuais previstas nos Artigos 39, 40 e 41 da Instrução CVM nº 472/08, serão disponibilizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores www.monetar.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, bem como serão mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, referidas informações serão inseridas no Prospecto.

Para mais informações sobre o Fundo, os interessados poderão acessar as páginas da rede mundial de computadores do Administrador: www.monetar.com.br, do Coordenador Líder: www.terrainvestimentos.com.br, da CVM: www.cvm.gov.br, da B3: www.b3.com.br, do Gestor: www.wntcapital.com e da ANBIMA: www.anbima.com.br, nos termos do item 5.1 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados por meio da Oferta serão destinados à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo depende da captação de recursos pelo Fundo por meio da presente Oferta, mas pode não depender de captação de recursos por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. **O desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, ambos sem previsão de realização no momento, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta.** Os recursos objeto da Oferta serão destinados preponderantemente à aquisição dos Terrenos Alvo e Empreendimentos Alvo.

Na hipótese de integralização de Cotas por meio da conferência de Cotas FIP ao Fundo, a totalidade das Cotas FIP recebida pelo Fundo será por ele utilizada para o pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo, devendo referidas Cotas FIP ser transferidas pelo Fundo às vendedoras dos Terrenos Alvo, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo.

A definição do valor das Cotas FIP deverá observar as disposições do item “Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas” da Seção “3. Termos e Condições da Oferta” deste Prospecto.

As Cotas FIP apenas serão transferidas às promitentes vendedoras, se as referidas Cotas FIP forem suficientes para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do respectivo Terreno Alvo/Empreendimentos Alvo, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda.

Os percentuais estimados para destinação dos recursos da Oferta são: (i) 42% (quarenta e dois por cento) para aquisição do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, bem como o Empreendimento Serrano, da CMDR SPE 13, nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel; e (ii) 58% (cinquenta e oito por cento) para aquisição do imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, bem como o Empreendimento Atlântico, da CMDR II SPE, nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.

O valor mínimo a ser captado na Oferta para possibilitar a aquisição de ambos os Terrenos Alvo e Empreendimentos Alvo é o valor de R\$ 29.667.763,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais).

Na hipótese de distribuição parcial e, portanto, que os recursos captados não sejam suficientes

para aquisição de ambos os Terrenos Alvo e Empreendimentos Alvo, os recursos serão prioritariamente destinados à aquisição do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, bem como do Empreendimento Serrano.

Na hipótese de os recursos captados na Oferta excederem o Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo, os referidos recursos serão aplicados em Ativos Financeiros até que os Cotistas deliberem o investimento para desenvolvimento nos Empreendimentos Alvo.

A conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na presente Oferta, haja vista a diferença do Montante Total da Oferta, no valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), e o custo estimado para conclusão dos Empreendimentos Alvo, no valor de R\$ 164.749.828,00 (cento e sessenta e quatro milhões, setecentos e quarenta e nove mil, oitocentos e vinte e oito reais), conforme se verifica no demonstrativo de resultados projetado nos Estudos de Viabilidade dos Empreendimentos Alvo, os quais constam no Anexo VI ao presente Prospecto. Em relação a este tema, há fator de risco específico denominado “Risco associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo” na Seção “10. Fatores de Risco” deste Prospecto.

Destaca-se que o montante acima indicado como estimativa de custo para conclusão das obras, leva em consideração o desenvolvimento de ambos os Empreendimentos Alvo simultaneamente, sendo que, caso os Cotistas venham a deliberar pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo em etapas, o valor a ser captado poderá ser consideravelmente menor, haja vista a geração de caixa obtida na comercialização das unidades das etapas iniciais. Adicionalmente, vale destacar que o valor estimado a ser captado não leva em consideração as parcelas do preço recebidas dos clientes durante as obras dos Empreendimentos Alvo, observado que a captação de recursos poderá ser menor do que a indicada acima.

Os recursos captados por meio da Oferta não são suficientes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, observado o disposto nos parágrafos acima. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta. O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: (a) conforme oportunamente deliberado pelos Cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte de recursos pelos Cotistas do Fundo; e/ou (b) por meio de venda dos Terrenos Alvo, caso estes já tenham sido adquiridos pelo Fundo, ou de venda de unidades dos Empreendimentos Alvo, caso estas estejam finalizadas.

Adicionalmente, nos termos do Artigo 8.3 do Regulamento do Fundo, ressalvada a 1ª Emissão e observado o limite previsto no Artigo 8.1 do Regulamento, o Fundo poderá, a critério do Administrador, realizar nova emissão de Cotas no montante total de 10.000.000 (dez milhões)

Cotas, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, cabendo ao Administrador definir, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Observado que os imóveis serão adquiridos das empresas CMDR SPE 13 e CMDR II SPE, as quais pertencem ao grupo CMDR e que os Cotistas do Fundo poderão ser partes relacionadas ao Grupo CMDR, os custos de aquisição dos imóveis foram determinados com base no valor dos imóveis e das benfeitorias neles realizadas pelas promitentes vendedoras, os quais foram apurados de acordo com os valores efetivamente despendidos na aquisição dos Terrenos Alvo e para a realização das benfeitorias, devidamente refletidos nas demonstrações financeiras das vendedoras.

Em razão da Oferta ter sido estruturada em conexão com o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, importante destacar que os recursos captados na Oferta serão utilizados para aquisição dos Terrenos Alvo e Empreendimentos Alvo, observado que as Cotas do Fundo serão utilizadas para pagamento dos créditos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Deste modo, ainda que não seja o objetivo direto da Oferta o pagamento de dívidas, cumpre esclarecer que as condições das dívidas a serem quitadas por meio da dação em pagamento das Cotas do Fundo aos credores do Grupo CMDR, tais como, juros e prazos constam de forma detalhada no Plano de Recuperação do Grupo CMDR.

Sem prejuízo do acima mencionado, importante destacar que o Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo após a aquisição desses. Na data deste Prospecto ainda não há empresa para construção dos Empreendimentos Alvo e, portanto, contrato de construção, bem como não há contrato firmado entre o empreendedor e o Administrador. Em relação a esta questão, há fator de risco específico denominado “Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo” na Seção “10. Fatores de Risco” deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O que é um FII?

O FII é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliário, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários (nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis) tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário.

Regulamentação e fiscalização

Os FII foram criados pela Lei nº 8.668/93 e são atualmente regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08. O seu funcionamento, bem como as ofertas públicas de cotas de sua emissão realizadas nos termos da Instrução CVM nº 400/03, dependem de prévio registro na CVM, que é o órgão responsável pela fiscalização e supervisão desses fundos.

Atualmente, os FII são regulados pelas seguintes leis e normas regulatórias, sem o prejuízo de outras normas esparsas:

- Lei nº 8.668/93 – dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FII e dá outras providências;
- Lei nº 9.779/99 e Lei nº 11.033/04 – dispõem sobre a tributação dos FII e seus cotistas;
- Instrução CVM nº 472/08 – dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FII; e
- Lei nº 12.024/09 – isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário (LCI); letras hipotecárias (LH); certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de FII.

Patrimônio e política de investimento

As alterações realizadas no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 também foram relevantes para o setor, uma vez que permitiram que os FII passassem a investir em outros ativos imobiliários, que não necessariamente imóveis, possibilitando a constituição de FII lastreados em títulos e valores mobiliários.

Os FII podem investir em empreendimentos imobiliários de diversas naturezas. A rentabilidade e os riscos de cada FII são, em grande medida, relacionados com os tipos de ativos em que pretende investir, razão pela qual é importante que o investidor conheça a política de investimentos dos FII de seu interesse.

De acordo com a regulamentação vigente, além de poder adquirir direitos reais sobre bens imóveis, o FII pode também ter outros tipos de aplicações, tais como: letras de crédito imobiliário (LCI); letras hipotecárias (LH); letras imobiliárias garantidas (LIG); cotas de outros FII; certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); certificados de recebíveis imobiliários (CRI); cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; além de valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII. A relação completa dos ativos que podem integrar a carteira dos FII está prevista no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Assim, os FII podem, por exemplo, investir em imóveis destinados a renda (seja construindo ou adquirindo imóveis já prontos), ou podem ter como foco principal a aquisição de títulos, como letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, entre outros. Mesmo entre os FII que investem apenas em ativos reais, há importantes diferenças: alguns aplicam em vários empreendimentos imobiliários, inclusive com diversificação geográfica, enquanto outros concentram sua aplicação em um único imóvel. Há, ainda, aqueles que se especializam em tipos de empreendimentos imobiliários específicos, como escritórios, residências, prédios industriais, galpões para armazenamento e distribuição de mercadorias, hotéis, shopping centers, hospitais, escolas, lojas, agências bancárias etc.

Cotas

O patrimônio do FII é dividido em cotas, que correspondem a frações ideais do FII. As cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas), pois no caso de FII destinados a investidores qualificados, o regulamento poderá prever a existência de cotas com direitos ou características especiais, conferindo um tratamento desigual entre os cotistas.

Os cotistas são os titulares das cotas dos FII. Ao contrário do proprietário de um imóvel, o cotista de um FII não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FII. Por outro lado, ele também não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual do administrador ou relativa aos imóveis/empreendimentos imobiliários integrantes do FII. Evidentemente, o investidor tem a obrigação de integralizar as cotas que subscrever.

Administrador

A regulamentação da CVM exige que o FII tenha um administrador (instituição financeira), responsável pelo funcionamento e a manutenção do FII, podendo executar as atividades diretamente ou contratar outros prestadores de serviço para ajudá-lo. O regulamento deve identificar o administrador, o qual possui diversas obrigações perante a CVM e os cotistas.

Compete ao administrador, dentre outras obrigações:

1. Selecionar os bens e direitos que irão compor o patrimônio do FII;
2. Providenciar e manter em ordem toda a documentação relacionada aos imóveis;
3. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FII;
4. Distribuir ou repassar os rendimentos devidos aos cotistas;
5. Receber valores em nome do FII; e
6. Custear as despesas de publicidade, exceto as despesas de propaganda em período de subscrição de cotas.

Restrições ao resgate

O FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, o que significa dizer que as suas cotas não podem ser resgatadas a pedido dos cotistas. O resgate só pode ocorrer em caso de liquidação do FII, deliberada pela assembleia geral de cotistas, ou no término do prazo de duração, quando houver (isso porque o FII também poderá ter prazo de duração indeterminado, se assim definido em seu regulamento).

Negociação das cotas

Como as cotas dos FII não são resgatáveis, a única forma de se desfazer do investimento é por meio de venda das cotas para outro investidor, de forma semelhante ao que ocorre quando se investe em ações de companhias abertas. Em virtude disso, boa parte desses fundos têm suas cotas registradas para negociação em mercado de bolsa de valores.

O investidor pode realizar suas operações mediante a contratação de instituições financeiras autorizadas, operando por meio de *home broker* ou pela mesa de operações do intermediário (corretora, distribuidora, banco de investimento ou banco múltiplo com carteira de investimento). As ofertas de compra e de venda de cotas são colocadas nos sistemas dos mercados organizados e quando uma oferta de compra encontra uma de venda com valor compatível, o negócio é fechado.

Liquidez

O termo “liquidez” se refere à capacidade e rapidez com que um ativo é convertido em dinheiro. A liquidez das cotas do FII dependerá da existência de outros investidores no mercado que tenham interesse em adquirir aquela cota daquele fundo, uma vez que, como visto, não é possível solicitar o resgate das cotas junto ao administrador.

Apesar de haver uma determinada liquidez dos FII no mercado e apesar de seu crescimento, não há garantia de que sempre haverá um investidor disposto a comprar as cotas, mesmo que o vendedor esteja disposto a uma redução maior no valor que deseja receber. Portanto, é possível

que, em determinadas situações, um investidor demore ou mesmo não consiga vender suas cotas no prazo por ele desejado. Essa questão deve ser considerada pelo investidor ao se decidir investir em um FII.

A liquidez das cotas de FII depende de diversos fatores, entre eles, o tamanho de seu patrimônio e o número de cotistas. FII que tenham grande patrimônio e um número maior de cotistas costumam possuir maior liquidez. Entretanto, torna-se difícil avaliar e garantir a liquidez que um novo FII poderá ter no futuro.

Para FII já listados para negociação em mercado de bolsa de valores, a entidade administradora do mercado organizado (que pode ser de bolsa ou de balcão) costuma oferecer em sua página da internet informações sobre a liquidez de cada um dos FII.

Rendimentos

Os principais rendimentos do FII são obtidos mediante o recebimento de aluguéis, da remuneração dos títulos e valores mobiliários investidos e do ganho de capital na venda dos direitos reais sobre bens imóveis e dos títulos e valores mobiliários. A maioria dos FII distribui os rendimentos mensalmente, contudo, a Lei nº 8.668/93, que criou os FII, estabelece a obrigatoriedade de distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, no mínimo, semestralmente.

Apesar de muitos FII distribuírem rendimentos mensalmente, não podemos considerar o investimento em FII como de renda fixa, tanto pelos riscos do empreendimento (inadimplência de um inquilino, vacância de um imóvel, inadimplência do comprador de determinado imóvel, do pagamento do devedor dos títulos e valores imobiliários investidos, etc.), quanto pelo fato de o valor de suas cotas oscilar.

Mercado

Em um cenário de reduzidas taxas de juros, os FII são uma oportunidade de diversificação dos investimentos em um veículo regulado com transparência e governança.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. O ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

Público Alvo

Significa os investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554/14, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

Objeto

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários correspondentes à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, para venda ou locação, observado o disposto no Artigo 4.1.2 do Regulamento.

Os recursos captados por meio da Oferta serão destinados à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “4. Destinação de Recursos” deste Prospecto Definitivo.

O desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, ambos sem previsão de realização no momento, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta.

Para mais informações sobre os eventos posteriores ao encerramento da Oferta, vide Seção “9. Eventos Posteriores ao Encerramento da Oferta” deste Prospecto Definitivo.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

Administração. O Fundo é administrado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27.

As atividades de: (i) administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador; (ii) gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor; (iii) escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador; (iv) de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante; e (v) auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

Escrituração. O serviço de escrituração das Cotas será prestado pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários.

Custódia. O serviço de custódia das Cotas será prestado pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, autorizado pela CVM para prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.300 de 01 de julho de 2015.

Exceto com relação ao Administrador, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador.

Gestão. A carteira do Fundo é gerida pela **WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob o nº 28.529.686/0001-21,

devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Atribuições Adicionais do Gestor. Sem prejuízo das atribuições do Gestor previstas no Artigo 5.5 do Regulamento e na legislação aplicável, o Gestor poderá auxiliar o Administrador e/ou prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador adquira e aliene os Ativos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), corrigida conforme informado abaixo.

Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento, o Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo, a remuneração prevista no item “ii” do parágrafo acima, independentemente se os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento ocorrerem antes do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de

Administração.

Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme informado abaixo.

Remuneração Máxima do Custodiante. O Custodiante receberá, pela prestação dos serviços de custódia ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigida conforme informado abaixo.

Em razão da Política de Investimento do Fundo prever o investimento preponderantemente em Ativos Imobiliários, apenas a parcela de custódia calculada sobre valores mobiliários constitui Encargo do Fundo, nos termos do Artigo 47, inciso XI da Instrução CVM nº 472/08, observado que quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargo do Fundo devem correr por conta do Administrador, nos termos do Artigo 47, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472/08.

Conforme disposto no Artigo 5.1.3 do Regulamento, as atividades de controladoria do Fundo serão realizadas pelo Custodiante. Na hipótese de contratação de um novo Custodiante, e este não preste tais serviços, a remuneração devida ao Custodiante, em conjunto com o prestador de serviços das atividades de controladoria, não poderá ultrapassar os valores estabelecidos no Artigo 11.3 do Regulamento. Nesse caso, apenas a parcela devida à título de custódia será Encargo do Fundo, devendo a parcela de remuneração devida à título de controladoria ser descontada da Taxa de Administração, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08.

Remuneração dos Serviços de Escrituração. O prestador de serviço de escrituração receberá, pela prestação dos serviços de escrituração ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme informado abaixo.

Remuneração dos Serviços de Controladoria. O prestador de serviço de controladoria receberá, pela prestação dos serviços de controladoria ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme informado abaixo.

Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato.

Reajuste. Todos os valores mínimos de remuneração estabelecidos acima, serão corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE. Na falta deste índice ou em caso de sua variação negativa, haverá a aplicação de qualquer outro índice de reajuste, não ocorrendo, em qualquer hipótese, apuração a menor do valor mensal ora convencionado.

Taxas. O Fundo não terá taxa de performance, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

Os valores previstos acima serão pagos, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Política de Investimento

Sem prejuízo das demais responsabilidades estabelecidas no Regulamento, incluindo, mas não se limitando ao disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento, bem como e na regulamentação em vigor, o Administrador, com auxílio do Gestor, conforme aplicável, será responsável: (a) por realizar investimentos nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, observado o disposto no Regulamento; (b) pela coordenação das providências necessárias à utilização das Cotas FIP na integralização das Cotas da 1ª Emissão, bem como no pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo; (c) pelo acompanhamento e gestão do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e dos investimentos a serem neles realizados pelo Fundo; (d) pela coordenação dos prestadores de serviços a serem contratados pelo Fundo para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, comercialização desses e das unidades imobiliárias a eles relativas, bem como locação e/ou arrendamento das unidades imobiliárias a eles relativas; e (e) pela implementação da Política de Investimento.

O desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, ambos sem previsão de realização no momento, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou o Gestor em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

A aquisição dos Ativos Imobiliários terá por objetivo principal o ganho de capital, observado disposto

no item “Alienação dos Empreendimentos Alvo” abaixo. Não obstante, enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários tendo como objetivo a obtenção de renda.

O investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários deverá ser objeto de prévia avaliação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Alienação dos Empreendimentos Alvo. O Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, devendo os recursos provenientes de referida alienação serem destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo; e (iii) à amortização de Cotas do Fundo.

A alienação dos Ativos Imobiliários pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pelo Administrador, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os § 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668/93. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

As Cotas da 1ª Emissão poderão ser integralizadas mediante a conferência de Cotas FIP ao Fundo, as quais deverão ser integralmente utilizadas como forma de pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo.

Reinvestimento. O Gestor poderá reinvestir os recursos do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, estritamente no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e na aquisição de Ativos Financeiros nos termos do Regulamento.

Aplicação em Ativos Financeiros. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Empreendimentos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes e o disposto nos Artigos 4.5 e 4.5.1 do Regulamento.

Para realizar o pagamento dos Encargos do Fundo e para a composição da Reserva de Despesas, o Fundo deverá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros que seja correspondente ao valor de 03 (três) meses de Encargo.

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros que cobrem taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, desde que o valor das referidas taxas, em conjunto, não ultrapasse e seja descontado da Taxa de Administração.

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros dos quais o Administrador e/ou Gestor sejam

prestadores de serviço, observado que os investimentos sempre deverão ser realizados em condições de mercado e ser objeto de prévia avaliação, bem como a aquisição deverá observar o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Limites de concentração da carteira do Fundo. O Fundo investirá preponderantemente nos Terrenos Alvo e nos Empreendimentos Alvo, resultando assim em concentração do patrimônio do Fundo. Nos termos do Artigo 4.4 acima, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Empreendimentos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, a seu critério observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14, nos termos do disposto no parágrafo abaixo, observados os fatores de risco descritos no Capítulo VII do Regulamento.

O Fundo deve atuar no sentido de propiciar aos Cotistas a valorização máxima de suas Cotas, observados os limites de concentração por Ativo Financeiro e emissor abaixo definidos:

Limites por Modalidade de Ativo Financeiro	Limite em Relação ao Patrimônio Líquido do Fundo
(i) Títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;	Até 100%
(ii) Títulos de emissão ou coobrigação das Instituições Autorizadas; e	Até 100%
(iii) Contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I e II do Artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.	Até 100%

Limites por Modalidade de Emissor	Limite em Relação ao Patrimônio Líquido do Fundo
(i) Instituições Autorizadas;	Até 20%
(ii) Fundos de investimento; e	Até 10%
(iii) União Federal.	Até 100%

O Fundo investirá preponderantemente nos Terrenos Alvo e nos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo pode não ocorrer no mesmo momento. Deste modo, por certo período de tempo, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Terreno Alvo e Empreendimento Alvo.

Cessão do fluxo de rendimentos. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a título oneroso a terceiros, total ou parcialmente, os recebíveis relacionados aos Empreendimentos Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Alteração do Objeto do Fundo ou da Política de Investimentos. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas,

observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e observado o limite previsto no Artigo 4.5.1 do Regulamento.

Operações de *day trade*. O Fundo não poderá realizar operações que tenham início e término no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Localização Geográfica. Os Empreendimentos Alvo objeto de investimento pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional.

Ônus Reais. O Fundo poderá adquirir imóveis que estejam gravados com ônus reais.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os Cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do

Fundo.

Além disso, as Cotas poderão ser negociadas antes do atendimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo e da outorga das escrituras de compra e venda definitivas dos Terrenos Alvo, o que poderá ocasionar resultados desfavoráveis para o Fundo e para os seus Cotistas. Nesse sentido, vide fator de risco “Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo”.

II. Risco associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Os recursos originários da Oferta serão destinados exclusivamente para a aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo podem não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta. O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos Cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda dos Terrenos Alvo, caso estes já tenham sido adquiridos pelo Fundo, ou de venda de unidades dos Empreendimentos Alvo, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de Cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades dos Empreendimentos Alvo. Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e afetar adversamente o valor das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas.

III. Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo após a aquisição desses. A impossibilidade e/ou a demora da contratação de empresa para a construção dos Empreendimentos Alvo pode resultar no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

IV. Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo. O Fundo foi inicialmente constituído em conexão e para o atendimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019, e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019, no qual o Grupo CMDR se obrigou: (i) a criar um fundo de investimento imobiliário destinado a adquirir os Empreendimentos Alvo; e (ii) a proceder à dação em pagamento de cotas de referido fundo de investimento imobiliário em pagamento a credores do Grupo CMDR. Nesse contexto, esclarece-se que as Cotas que venham a ser subscritas pelo Grupo CMDR no âmbito da 1ª Emissão poderão ser objeto de dação em pagamento a credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR, nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Os credores do Grupo CMDR que receberem as Cotas do Fundo em pagamento de seus créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR, deixarão de ter qualquer relacionamento com o Grupo CMDR. De tal modo, mediante a dação em pagamento das Cotas do Fundo, os credores darão quitação em relação créditos detidos contra o Grupo CMDR e passarão a depender exclusivamente do resultado das atividades do Fundo para terem seus interesses atendidos.

V. Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo. O imóvel de matrícula nº 27.891, possui penhora registrada sob o número R5 M 27891, referente ao processo número 0006553-28.2010.8.19.0028, a ser sanada às expensas da vendedora previamente à aquisição do referido imóvel pelo Fundo. Adicionalmente, importante mencionar que ambos os Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo preveem como condições suspensivas: (i) a regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e (ii) que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Importante destacar que a regularização e baixa da penhora acima mencionada, bem como o cumprimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo são atos imprescindíveis para celebração das escrituras de compra e venda definitivas e, conseqüentemente, efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo. Até que tais condições suspensivas sejam cumpridas, o Fundo não será proprietário dos Terrenos Alvo e conseqüentemente, não poderá dar andamento ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, o que poderá impactar negativamente a valorização das Cotas e a distribuição de rendimentos e resultados aos Cotistas.

Os demais fatores de risco estão descritos na Seção “10. Fatores de Risco” deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO EMISSOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO EMISSOR

Adicionalmente ao previsto na Seção 6. “O Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário”, a presente Seção tem por escopo apresentar informações adicionais sobre o Fundo. A Seção 6. “O Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário” e a presente Seção não substituem o Regulamento do Fundo.

Para mais informações sobre o Fundo, recomenda-se a leitura do Regulamento do Fundo, o qual consta no Anexo III ao presente Prospecto Definitivo.

Obrigações e Vedações do Administrador e do Gestor

Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Empreendimentos Alvo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e das empresas ou profissionais contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III, acima, até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII do Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIV. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas

extrajudiciais e judiciais cabíveis, tempestivamente assim que tomar ciência de ocorrência de evento que justifique;

- XV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo; e
- XVI. dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA.

Compete ao Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, amplos e gerais poderes para a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

Gestão dos Ativos Imobiliários. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Projetos de Construção. Observado que o investimento do Fundo se dará em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Quantias para Projetos de Construção. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos terrenos, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Atribuições do Gestor. Ao Gestor, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Gestão, caberá as seguintes atribuições:

- I. identificar e informar ao Administrador sobre Ativos Imobiliários que atendam os critérios de elegibilidade dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, a fim de que o Administrador, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os referidos Ativos Imobiliários, se for o caso, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento;
- II. realizar a gestão do caixa do Fundo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- III. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV. sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- V. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- VI. auxiliar o Administrador, se necessário, para que o Administrador conduza e execute a estratégia de desinvestimento em Empreendimentos Alvo, bem como prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador opte: (a) pelo reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento;
- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

- VIII. mediante solicitação do Administrador, opinar sobre a contratação de terceiros para a administração dos imóveis e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;
- IX. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de titulares dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- XI. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- XII. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou Cotistas, quando aplicável;
- XIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- XIV. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: <https://www.wntcapital.com/#documents>.

O GESTOR DO FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Gestor deverá encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, observado o disposto no Contrato de Gestão.

Renúncia e/ou Destituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

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

Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX do Regulamento.

Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

Vedações ao Administrador

É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua própria conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;

- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o Fundo e os Representantes de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, devendo, ainda, ser observado o limite previsto no Artigo 4.5.1 acima; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador:

- I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Representante dos Cotistas

Eleição. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 01 (um) ou até 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Salvo disposição contrária no Regulamento, os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 01 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Requisitos. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos estabelecidos no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ainda que indiretamente através dos Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado em definitivo por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia

popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso (viii) do Artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos

Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 10.3 do Regulamento.

Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 10.3 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas, deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Artigo 9.1, inciso IV do Regulamento, ou critério do Administrador, conforme previsto no Artigo 8.3 do Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito mantidas junto ao Escriturador representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

A responsabilidade de cada Cotista será limitada ao valor de suas Cotas, nos termos do Artigo 1.368 - D do Código Civil.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Os Cotistas do Fundo:

- I. não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais. A subscrição de Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Não há percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Novas Emissões de Cotas. Ressalvada a 1ª Emissão, o Fundo poderá, a critério do Administrador, realizar nova emissão de Cotas no montante total de 10.000.000 (dez milhões) Cotas, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, cabendo ao Administrador definir, inclusive, os termos e condições de tais

emissões.

O preço de emissão das Cotas objeto das novas emissões será determinado no ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03 e/ou da Instrução CVM nº 476/09.

Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Direito de Preferência. Fica assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o qual não poderá ser cedido a outros Cotistas ou a terceiros, cuja data corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida na documentação das respectivas emissões. O exercício do direito de preferência deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Integralização em Bens e Direitos. Até que ocorram todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento, o Fundo pode receber títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas da 1ª Emissão, mas não poderá dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas da 1ª Emissão em bens e direitos. A forma, procedimento e prazo para subscrição das Cotas da 1ª Emissão mediante títulos e valores mobiliários constam nos Artigos 8.2.1 a 8.2.3 do Regulamento.

Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 do Regulamento, o Fundo não poderá utilizar as prerrogativas previstas: (i) no parágrafo acima; e (ii) no Artigo 55 da Instrução CVM 472/08 e na demais legislação aplicável, que sejam relacionadas a fundo que tenha como público alvo apenas investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13.

Chamadas de Capital. Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aplicável. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por meio de correio eletrônico dirigido aos Cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição e compromisso de investimento.

Sempre que for verificada a insuficiência de recursos no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante

a aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável, hipótese em que o Administrador realizará as competentes chamadas de capital.

Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas em moeda corrente nacional: (i) a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido; (ii) de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no Regulamento; ou (iii) no caso de liquidação do Fundo, na forma prevista no Artigo 6.2 do Regulamento. A amortização das Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

Auditoria, demonstrações financeiras e demonstrações contábeis

Auditoria. O Administrador contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão elaboradas de acordo com as normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 516/11.

Exercício Social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo.

Formador de mercado

O Fundo não contratará formador de mercado.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 9.1.2 do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo a aprovação da emissão pelo Administrador constante no Artigo 8.3 do Regulamento, conforme o inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas no Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo, se aplicável;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e
- XII. alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item “i” do parágrafo acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados

organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxas de Administração, de custódia ou de performance, conforme aplicável.

As alterações referidas nos itens I e II do parágrafo acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

A alteração referida no item III do parágrafo acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada diretamente a cada Cotista do Fundo, por meio de correio eletrônico, bem como será disponibilizada na página do Administrador prevista no Artigo 9.2.6 do Regulamento, com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias. Independentemente das formalidades previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

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

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser

encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

O percentual acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Artigo 8.1.7 do Regulamento.

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Artigo 9.4 do Regulamento, e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 9.5.2 do Regulamento.

O Administrador que receber a solicitação de que trata o Artigo 9.5.2.1 do Regulamento deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas no artigo 9.5.2.1 do Regulamento, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Artigo 9.5.2.1 do Regulamento;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Artigo 9.5.2.3 do Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. seu Administrador ou seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Artigo 9.5.3.1;

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

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

Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no artigo 9.7.1 do Regulamento.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 9.1 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da realização da Assembleia Geral de Cotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas: (i) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, referente à ata da Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária; e (ii) no mesmo dia de sua realização, referente ao o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária.

Cotistas em Situações de Conflito de Interesses. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

Encargos do Fundo

Os Encargos do Fundo são:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Parcelas pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados. O Administrador pode estabelecer que parcela da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Política de distribuição de resultados

Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 9.1.1 do Regulamento. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Observado o disposto no Regulamento, as receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos, serão consideradas para fins de pagamento de: (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização devidas aos Cotistas, conforme o caso, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ou seja, dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, excluídos das despesas operacionais, as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Entende-se por receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas ou do fluxo originado com a venda dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos no 5º (quinto) Dia Útil exclusive à apuração prevista no parágrafo abaixo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês de recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Liquidação do Fundo

A liquidação ordinária do Fundo ocorrerá por conta do desenvolvimento, comercialização e recebimento do pagamento da totalidade dos Empreendimentos Alvo e a liquidação antecipada do Fundo ocorrerá caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Empreendimentos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, observado os Artigos 6.2.7 a 6.2.17 do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor: (i) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, sem que tenha sido realizada a sua substituição nos termos da legislação aplicável; ou (ii) ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo após cumpridos os procedimentos previstos nos Artigos 8.6 e 8.6.1 do Regulamento.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão da alienação prevista no Artigo 6.2 do Regulamento.

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

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

Após a partilha de que trata o artigo 6.2 do Regulamento, observado o disposto no Artigo 8.1.3 do Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no artigo 6.2 do Regulamento, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Na hipótese de não ser possível a alienação dos ativos do Fundo, a Assembleia Geral de

Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Nos termos do Artigo 6.2.10 do Regulamento, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Artigo 6.2.12 do Regulamento, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Regulamento.

O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Artigo 6.2.12 do Regulamento, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do

Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

A publicação de informações referidas no parágrafo acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas no Capítulo XIII do Regulamento à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos no Capítulo XIII do Regulamento podem ser

remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Informações Eventuais. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- V. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VII. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Considera-se relevante, para os efeitos do item “iii” do parágrafo acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço, conforme aplicável;
- VI. a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. a alteração do Gestor ou Administrador;
- IX. a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. os desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Cumpra ao Administrador disponibilizar e informar os cotistas de fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas no Capítulo XIII do Regulamento deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.3 do Regulamento, enviar as informações referidas no Capítulo XIII do Regulamento ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Tributação do Fundo e dos Investidores

Tributação do Fundo. Regra geral, os rendimentos auferidos pela Carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas.

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário não é tributada, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características aqui previstas. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS).

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 30 de dezembro de cada ano.

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no artigo 18.1.3 do Regulamento, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Tributação dos Investidores. O imposto de renda aplicável aos Cotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua

consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Cotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Cotistas Residentes no Brasil. Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os lucros decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de e clubes de investimento, seguradoras, sociedade de seguro, de capitalização, entidade aberta ou fechada de previdência complementar, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil e Fapi, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos II e III acima; já quanto ao inciso I, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Artigo 8.1.6 do Regulamento.

Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de preservar as características do Fundo e não prejudicar seu enquadramento na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99.

Além das medidas descritas acima, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional que provoquem alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJRUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) e este deve ser recolhido:

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. definitivo no caso de investidores pessoas físicas e nos demais casos.

Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00 (“Cotistas Qualificados”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) ou serão isentos, caso atendidas as condições pertinentes, nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/15 (art. 40 e 88 parágrafo único). No caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, aplica-se a isenção do Imposto de Renda prevista no art. 90 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/15.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento

descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação do IOF/TÍTULOS. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/CÂMBIO. Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes no Brasil relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota zero (Decreto nº 6.306/07, art. 15-B, incisos XVI e XVII). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários correspondentes à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição dos Empreendimentos Alvo e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, para venda ou locação.

Para fins de aquisição dos Empreendimentos Alvo, o Fundo celebrou com a CMDR SPE 13 e com a CMDR II SPE, ambas integrantes do Grupo CMDR, os Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo, os quais estabelecem, respectivamente, a aquisição pelo Fundo do terreno objeto da matrícula nº 27.889, relativo ao Empreendimento Serrano, e do terreno objeto da matrícula nº 27.891, relativo ao Empreendimento Atlântico.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “4. Destinação de Recursos” deste Prospecto Definitivo.

Descrição dos Empreendimentos Alvo

Os Empreendimentos Alvo são: (i) o empreendimento Atlântico, incluindo a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas (“Empreendimento Atlântico”), cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.891 da matrícula nº 27.891, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé - Estado do Rio de Janeiro em 17 de junho de 2008; e (ii) o Serrano, incluindo a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.889 da matrícula nº 27.889, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé - Estado do Rio de Janeiro em 30 de junho de 2008 (“Empreendimento Serrano”).

Empreendimento Atlântico

O projeto do Empreendimento Atlântico consiste no desenvolvimento de 5 (cinco) torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 (doze) pavimentos cada, totalizando 480 (quatrocentas e oitenta) unidades e 523 (quinhentas e vinte e três) vagas de estacionamento, o qual está localizado na Estrada Israel Gonçalves Ribeiro, nº 825, Bairro Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro. O projeto foi aprovado em 17 de junho de 2008 pela Prefeitura de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, o qual foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, o qual poderá sofrer alterações em razão de eventuais solicitações de órgãos públicos e/ou do interesse do Fundo.

O Empreendimento Atlântico inclui o imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, bem como as benfeitorias nele construídas.

O Empreendimento Atlântico contará com os seguintes equipamentos: 02 (dois) salões de festas, salão de jogos, espaço gourmet com churrasqueiras, fitness center, piscina adulto com raia, piscina infantil, sauna e sala de descanso, 12 (doze) churrasqueiras, área para bar, quadra poliesportiva e bosque para caminhadas.

O Empreendimento Atlântico perfaz 33.710,30 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 56,75 m² (220 unidades) e 81,63 m² (260 unidades).

Para fins de aquisição dos Empreendimentos Alvo, o Fundo celebrou com a CMDR II SPE o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, por meio do qual a CMDR II SPE se comprometeu a vender o imóvel ao Fundo, recebendo como pagamento Cotas FIP e/ou moeda corrente nacional.

Ambos os Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo estabelecem como condições suspensivas à outorga das escrituras definitivas de compra e venda o seguinte:

- (i) A regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e
- (ii) Que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo.

A vendedora deverá envidar melhores esforços para cumprimento dos prazos mencionados acima, no entanto, o cumprimento dos referidos prazos depende do regular funcionamento dos órgãos públicos, incluindo, mas não se limitando da Prefeitura de Macaé e cartórios competentes.

Adicionalmente, os Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo preveem que: (i) no caso de não cumprimento das condições suspensivas nos respectivos prazos estipulados, o Fundo, a seu exclusivo critério, poderá facultar prazo adicional para o cumprimento das condições suspensivas, mediante a assinatura de termos de aditamento aos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Em não sendo facultado prazo adicional, o não cumprimento das condições suspensivas poderá ensejar a rescisão dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos; (ii) todos e quaisquer passivos e contingências, conhecidos ou não, que tiverem fato gerador anterior à aquisição dos Terrenos Alvo são de responsabilidade das vendedoras; e (iii) deverão ser prenotados nos cartórios de registro de imóveis em até 60 (sessenta) dias contados da data de sua celebração e ser registrados nas matrículas dos Terrenos Alvo, às custas das vendedoras, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo.

Durante o processo de auditoria para a preparação da Oferta, foi identificada a necessidade de regularização e a realização de baixa da penhora registrada na matrícula do imóvel nº 27.891,

referente ao processo número 0006553-28.2010.8.19.0028, a ser sanada às expensas da vendedora previamente à aquisição do imóvel de matrícula nº 27.891 pelo Fundo. Referido processo trata de ação rescisória do contrato de compra e venda de unidade imobiliária, bem como indenização por danos morais, em razão da não entrega de unidade imobiliária à autora.

O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento do Empreendimento Atlântico após a aquisição desse. Na data deste Prospecto ainda não há empresa para construção do Empreendimento Atlântico e, portanto, contrato de construção, bem como não há contrato firmado entre o empreendedor e o Administrador.

Empreendimento Serrano

O projeto do Empreendimento Serrano consiste no desenvolvimento de 5 (cinco) torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 09 (nove) pavimentos cada, totalizando 400 (quatrocentas) unidades e 401 (quatrocentas e uma) vagas de estacionamento, o qual está localizado na Estrada Israel Gonçalves Ribeiro, nº 825, Bairro Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro. O projeto foi aprovado em 30 de junho de 2008 pela Prefeitura de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, o qual foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, o qual poderá sofrer alterações em razão de eventuais solicitações de adaptações de órgãos públicos e/ou do interesse do Fundo.

O Empreendimento Serrano inclui o imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro, bem como as benfeitorias nele construídas.

O Empreendimento Serrano contará com os seguintes equipamentos: salão de festas, salão de jogos, espaço gourmet com churrasqueiras, fitness center, piscina adulto com raia, piscina infantil, sauna e sala de descanso, churrasqueiras, área para bar, quadra poliesportiva e bosque para caminhadas.

O Empreendimento Serrano perfaz 25.525,60 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 58,70 m² (360 unidades) e 108,73 m² (40 unidades).

Para fins de aquisição dos Empreendimentos Alvo, o Fundo celebrou com a CMDR SPE 13 o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, por meio do qual a CMDR SPE 13 se comprometeu a vender o imóvel ao Fundo, recebendo como pagamento Cotas FIP e/ou moeda corrente nacional.

Ambos os Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo estabelecem como condições suspensivas à outorga das escrituras definitivas de compra e venda o seguinte:

- (i) A regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e

- (ii) Que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo.

A vendedora deverá envidar melhores esforços para cumprimento dos prazos mencionados acima, no entanto, o cumprimento dos referidos prazos depende do regular funcionamento dos órgãos públicos, incluindo, mas não se limitando da Prefeitura de Macaé e cartórios competentes.

Adicionalmente, os Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo preveem que: (i) no caso de não cumprimento das condições suspensivas nos respectivos prazos estipulados, o Fundo, a seu exclusivo critério, poderá facultar prazo adicional para o cumprimento das condições suspensivas, mediante a assinatura de termos de aditamento aos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Em não sendo facultado prazo adicional, o não cumprimento das condições suspensivas poderá ensejar a rescisão dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos; (ii) todos e quaisquer passivos e contingências, conhecidos ou não, que tiverem fato gerador anterior à aquisição dos Terrenos Alvo são de responsabilidade das vendedoras; e (iii) deverão ser prenotados nos cartórios de registro de imóveis em até 60 (sessenta) dias contados da data de sua celebração e registrados nas matrículas dos Terrenos Alvo, às custas das vendedoras, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo.

Durante o processo de auditoria para a preparação da Oferta, não foram identificadas contingências relevantes referentes ao imóvel de matrícula nº 27.889 pelo Fundo.

O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento do Empreendimentos Serrano após a aquisição desse. Na data deste Prospecto ainda não há empresa para construção do Empreendimento Serrano e, portanto, contrato de construção, bem como não há contrato firmado entre o empreendedor e o Administrador.

Estudo de Viabilidade

Adicionalmente às informações acima, informamos que foi elaborado o Estudo de Viabilidade, contendo informações técnicas, comerciais, econômicas e financeiras dos Empreendimentos Alvo, com a expectativa de retorno do investimento, bem como a exposição clara e objetiva das premissas adotadas, o qual consta no Anexo VI ao presente Prospecto Definitivo.

Laudo de Avaliação

Adicionalmente aos Estudos de Viabilidade, serão elaborados os Laudos de Avaliação, relativos aos Terrenos Alvo, previamente à aquisição dos Terrenos Alvo, nos termos dos Compromissos de Aquisição dos Terrenos Alvo, na forma prevista no Anexo 12 e artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472/08, e do Anexo III, artigo 9, item XVII do Código ANBIMA.

Ônus e Seguros dos Imóveis objeto dos Empreendimentos Alvo

Ônus. Destacamos que os ônus dos imóveis objeto dos Empreendimentos Alvo foram mencionados no item acima. Não obstante, os referidos imóveis não foram outorgados em garantias de quaisquer operações.

Seguros. O Administrador, conforme orientação do Gestor, avaliou a operação e entende que os imóveis objeto dos Empreendimentos Alvo não precisam de seguros para suas respectivas preservações.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. EVENTOS POSTERIORES AO ENCERRAMENTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOS EVENTOS POSTERIORES AO ENCERRAMENTO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada em conexão com o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019, e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019, o qual estabelece, dentre outras obrigações do Grupo CMDR: (i) a obrigação de o Grupo CMDR criar um FII destinado a adquirir os Empreendimentos Alvo; e (ii) de proceder à dação em pagamento de cotas de referido FII em pagamento a credores do Grupo CMDR. Nesse contexto esclarece-se que as Cotas que venham a ser subscritas pelo Grupo CMDR no âmbito da Oferta poderão ser objeto de dação em pagamento a credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR, nos termos do Plano de Recuperação Judicial.

De forma a possibilitar o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, após a ocorrência dos eventos abaixo, será realizada Assembleia Geral de Cotistas para alterar o público alvo do Fundo para pessoas que não sejam classificadas como investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13. A alteração do público alvo será necessariamente precedida dos seguintes eventos, de forma que no momento de referida alteração não mais existam no patrimônio do Fundo ativos que impeçam sua destinação a pessoas que não sejam classificadas como investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13:

- (i) conclusão do processo de aquisição dos imóveis do Empreendimento Serrano e do Empreendimento Atlântico antes do encerramento da Oferta, com a consequente transferência das Cotas FIP recebidas pelo Fundo em dação em pagamento às vendedoras de referidos imóveis, de modo que o ativo do Fundo seja composto exclusivamente por referidos imóveis e por ativos financeiros correspondentes à Reserva de Despesas;
- (ii) encerramento da Oferta; e
- (iii) alteração do Regulamento do Fundo para realizar as adaptações necessária quanto à alteração do público alvo e exclusões das prerrogativas do Artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto nos Artigos 8.5, 8.5.1 e 11.1.1 do Regulamento.

Após os eventos listados acima, os subscritores de Cotas do Fundo realizarão a transferência de Cotas do Fundo para as empresas do Grupo CMDR, via integralização (aumento de capital), observado que após a referida transferência de Cotas do Fundo, as empresas do Grupo CMDR realizarão a dação em pagamento das Cotas do Fundo aos credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR em montante suficiente para pagamento de seus créditos. A transferência de Cotas do Fundo para as empresas do Grupo CMDR, via integralização (aumento de capital), somente será realizada pelos subscritores de Cotas do Fundo que tenham relação com o Grupo CMDR.

Para que os credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR possam receber as Cotas em dação em pagamento de seus créditos, os referidos credores deverão

realizar seus respectivos cadastros perante a Administradora na forma e prazo previsto no Plano de Recuperação Judicial, bem como celebrar os documentos necessários para formalização da dação em pagamento das Cotas, incluindo, mas não se limitando, ao instrumento de dação, boletim de subscrição e termo de adesão ao Regulamento. Para maiores informações acerca dos documentos necessários para cadastro e documentos a serem celebrados, os credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR deverão entrar em contato com a Administradora.

Os credores do Grupo CMDR, ao aprovarem o Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aceitaram o recebimento das Cotas do Fundo como pagamento de seus créditos, motivo pelo qual não poderão realizar questionamentos acerca do procedimento de dação em pagamento das Cotas do Fundo para pagamento de seus créditos.

Em razão do acima informado, há possibilidade de credores do Grupo CMDR, que não adquiriram unidades nos Empreendimentos Alvo, se tornarem Cotistas do Fundo por meio do procedimento de dação de Cotas em pagamento de créditos da Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Nesse sentido, vale destacar que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR ratificou a rescisão definitiva de todas as promessas de compra e venda relacionadas às unidades dos Empreendimentos Alvo, bem como promitentes compradores das unidades dos Empreendimentos Alvo foram inscritos no quadro geral de credores com os valores de seus créditos considerados incontroversos.

Os credores do Grupo CMDR que receberem as Cotas do Fundo em pagamento de seus créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR, deixarão de ter qualquer relacionamento com o Grupo CMDR. De tal modo, após a dação em pagamento das Cotas do Fundo, os credores passarão a depender exclusivamente das atividades do Fundo para terem seus interesses atendidos. Acerca deste tema há fator de risco específico denominado “Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo” na Seção “10. Fatores de Risco” deste Prospecto.

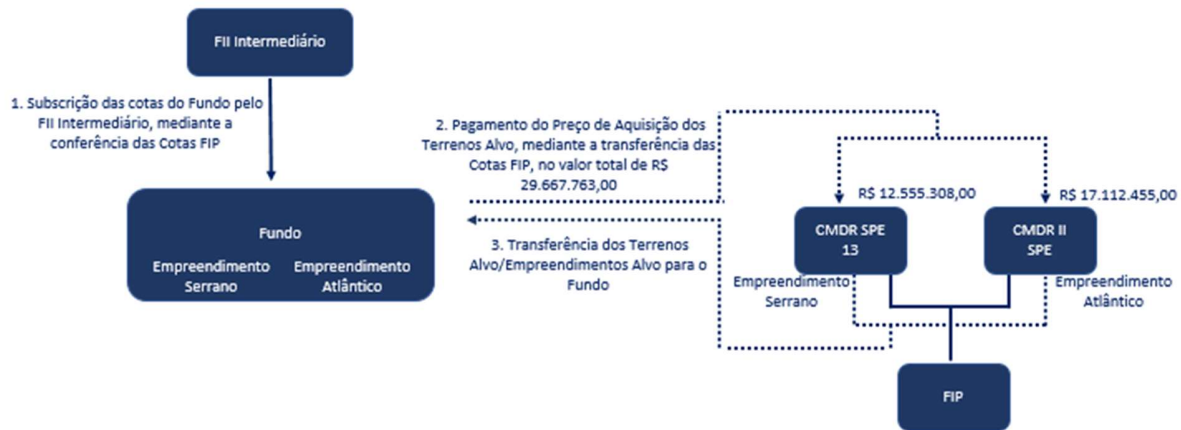
Para fins de aquisição dos Empreendimentos Alvo, o Fundo celebrará com a CMDR SPE 13 e com a CMDR II SPE, ambas integrantes do Grupo CMDR, os Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo, os quais estabelecem, respectivamente, a aquisição pelo Fundo do terreno objeto da matrícula nº 27.889, relativo ao Empreendimento Serrano, e do terreno objeto da matrícula nº 27.891, relativo ao Empreendimento Atlântico. Para mais informações sobre os termos e condições do Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo, veja a Seção “8. Ativos Imobiliários” deste Prospecto.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “4. Destinação de Recursos” deste Prospecto Definitivo.

Por fim, para facilitar a compreensão sobre os eventos da Oferta e os eventos posteriores ao

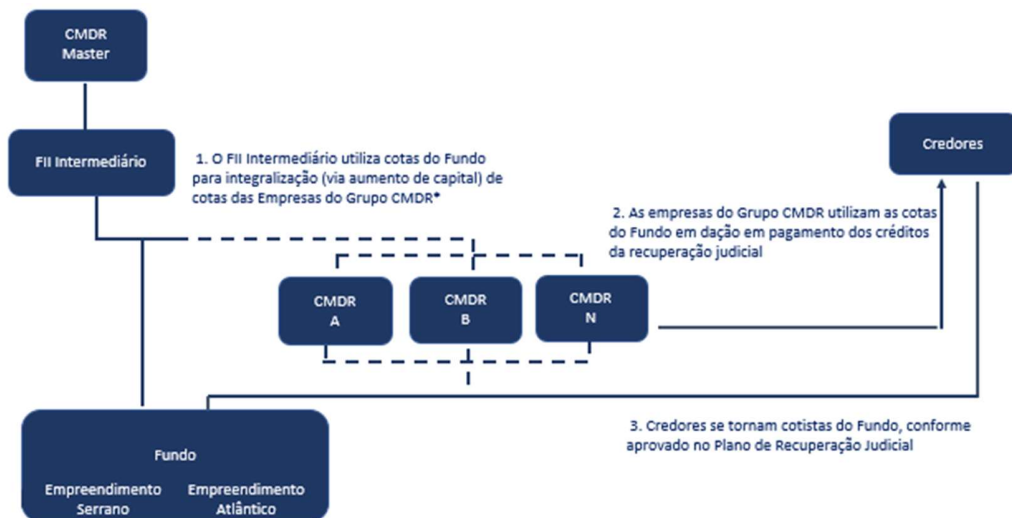
encerramento da Oferta, os referidos eventos estão descritos de forma resumida a seguir:

(i) Eventos da Oferta:



1. Subscrição das cotas do Fundo pelo FII Intermediário, mediante a conferência das Cotas FIP.
2. Pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo (conforme definido no Prospecto) às promitentes vendedoras, mediante a transferência das Cotas FIP, no valor total de R\$ 29.667.763,00.
3. A Oferta Fundo terá uma única data de liquidação, na qual as cotas do Fundo serão integralizadas mediante: (i) Cotas FIP em montante suficiente para pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo; e (ii) moeda corrente nacional em montante suficiente para constituição de reserva para pagamento de despesas e encargos.
4. O período de subscrição da Oferta será da data de divulgação do anúncio de início até a data de liquidação da Oferta.
5. Os Compromissos de Compra e Venda dos Empreendimentos Alvo serão celebrados antes do encerramento da Oferta e terão cláusula resolutiva caso os valores obtidos na Oferta não sejam suficientes para pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo.

(ii) Eventos posteriores ao encerramento da Oferta:



1. O FII Intermediário utiliza cotas do Fundo para integralização (via aumento de capital) de cotas empresas do Grupo CMDR.
2. As empresas do Grupo CMDR utilizam as cotas do Fundo em dação em pagamento dos créditos da recuperação judicial.
3. Os credores se tornam cotistas do Fundo, conforme aprovado no Plano de Recuperação Judicial.
4. *O início desta fase dependerá: (i) da conclusão do processo de aquisição dos imóveis dos Empreendimentos Alvo pelo Fundo, com a consequente transferência das Cotas FIP recebidas pelo Fundo em dação em pagamento aos vendedores de referidos imóveis, de modo que o ativo do Fundo seja composto exclusivamente por referidos imóveis e por ativos financeiros correspondentes à reserva de despesas; (ii) encerramento da oferta do Fundo; e (iii) alteração do regulamento do Fundo para realizar as adaptações necessária quanto à alteração do público alvo e exclusões das prerrogativas do Artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08. Essa fase não afetará outros cotistas do Fundo que eventualmente tenham subscrito cotas do Fundo no âmbito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

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

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

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os Cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das

Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Além disso, as Cotas poderão ser negociadas antes do atendimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo e da outorga das escrituras de compra e venda definitivas dos Terrenos Alvo, o que poderá ocasionar resultados desfavoráveis para o Fundo e para os seus Cotistas. Nesse sentido, vide fator de risco “Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo”.

II. Risco associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Os recursos originários da Oferta serão destinados exclusivamente para a aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo podem não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na Oferta. O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos Cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda dos Terrenos Alvo, caso estes já tenham sido adquiridos pelo Fundo, ou de venda de unidades dos Empreendimentos Alvo, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de Cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades dos Empreendimentos Alvo. Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e afetar adversamente o valor das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas.

III. Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo após a aquisição desses. A impossibilidade e/ou a demora da contratação de empresa para a construção dos Empreendimentos Alvo pode resultar no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo

e o valor das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

IV. Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo. O Fundo foi inicialmente constituído em conexão e para o atendimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019, e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019, no qual o Grupo CMDR se obrigou: (i) a criar um fundo de investimento imobiliário destinado a adquirir os Empreendimentos Alvo; e (ii) a proceder à dação em pagamento de cotas de referido fundo de investimento imobiliário em pagamento a credores do Grupo CMDR. Nesse contexto, esclarece-se que as Cotas que venham a ser subscritas pelo Grupo CMDR no âmbito da 1ª Emissão poderão ser objeto de dação em pagamento a credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR, nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Os credores do Grupo CMDR que receberem as Cotas do Fundo em pagamento de seus créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR, deixarão de ter qualquer relacionamento com o Grupo CMDR. De tal modo, mediante a dação em pagamento das Cotas do Fundo, os credores darão quitação em relação créditos detidos contra o Grupo CMDR e passarão a depender exclusivamente do resultado das atividades do Fundo para terem seus interesses atendidos.

V. Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo. O imóvel de matrícula nº 27.891, possui penhora registrada sob o número R5 M 27891, referente ao processo número 0006553-28.2010.8.19.0028, a ser sanada às expensas da vendedora previamente à aquisição do referido imóvel pelo Fundo. Adicionalmente, importante mencionar que ambos os Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo preveem como condições suspensivas: (i) a regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e (ii) que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Importante destacar que a regularização e baixa da penhora acima mencionada, bem como o cumprimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo são atos imprescindíveis para celebração das escrituras de compra e venda definitivas e, conseqüentemente, efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo. Até que tais condições suspensivas sejam cumpridas, o Fundo não será proprietário dos Terrenos Alvo e conseqüentemente, não poderá dar andamento ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, o que poderá impactar negativamente a valorização das Cotas e a distribuição de rendimentos e resultados aos Cotistas.

VI. Riscos tributários relacionados à incidência de imposto de renda nos termos da legislação aplicável. O Artigo 2º da Lei nº 9.779/99 prevê que os fundos investimento imobiliários sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, de que trata a Lei nº

8.668/93, quando o fundo de investimento imobiliário realizar aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco) por cento das cotas do fundo de investimento imobiliário. Deste modo, o Fundo poderá, ainda que de forma transitória, ter que apresentar as demonstrações contábeis como pessoa jurídica e não como fundo de investimento o que implicará que a carteira do Fundo não será isenta de Imposto de Renda (IR) nos termos da Lei nº 8.668/93, devendo o Fundo recolher Imposto de Renda (IR) a uma alíquota aproximadamente de 34% (trinta e quatro por cento) sobre o lucro, de forma semestral. A referida forma de contabilização e a tributação resultante dela, ou seja, a não isenção de Imposto de Renda (IR) nos termos da legislação aplicável, poderá ocasionar efeitos adversos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

VII. Risco relacionado ao pagamento de impostos, taxas e despesas dos Terrenos Alvo, inclusive relativas à outorga da escritura definitiva dos Terrenos Alvo. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o Fundo assumirá, a partir da imissão de posse dos Terrenos Alvo, a responsabilidade pelos pagamentos de todos os impostos, taxas e despesas que recaem sobre os Terrenos Alvo, a exemplo, o condomínio, contas de consumo de água, energia elétrica, gás, manutenção, conservação, vigilância e guarda ou quaisquer outros serviços contratados. As promitentes vendedoras se obrigaram a pagar os valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, referentes aos anos de 2011 a 2020, por 02 (dois) anos contados da data da imissão de posse dos Terrenos Alvo. Após referido período, a responsabilidade pela continuidade de pagamento dos valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, ainda que referentes aos anos de 2011 a 2020, será do Fundo. Assim eventual não pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) pelas promitentes vendedoras nos termos previstos nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo pode ocasionar irregularidade dos Terrenos Alvo e, conseqüentemente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Além disso, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, correrão por conta exclusiva do Fundo as despesas com a escritura pública definitiva dos Terrenos Alvo, tais como: confecção de escritura, emolumentos de cartório, imposto de transmissão (ITBI), custo de registro e outros tributos eventualmente devidos referentes à aquisição dos Terrenos Alvo.

VIII. Risco relacionado à existência de recursos no âmbito da Recuperação Judicial e questionamento do Plano de Recuperação Judicial. Embora o Plano de Recuperação Judicial já tenha sido devidamente aprovado pelos credores do Grupo CMDR, existem recursos em andamento que questionam a validade e/ou alguns itens previstos no Plano de Recuperação Judicial. De tal modo, caso referidos recursos sejam providos, poderão ser realizados ajustes e/ou alterações em cláusulas do Plano de Recuperação Judicial. A deliberação de ajustes e/ou alterações no Plano de Recuperação Judicial pode impactar a estrutura e plano de pagamento previsto no atual Plano de Recuperação Judicial e, conseqüentemente, afetar os imóveis e os Empreendimentos Alvo do Fundo, o que pode acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

IX. Riscos inerentes a ausência de “habite-se” e das demais autorizações dos órgãos administrativos competentes. Os Empreendimentos Alvo para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Cotas encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos Empreendimentos Alvo, e, conseqüentemente, suas reputações, sujeitá-los a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Alvo ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade do Fundo, e por consequência afetar a rentabilidade das Cotas.

X. Risco jurídico. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista que eventualmente não tenham sido apurados no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

XI. Risco de regularidade dos imóveis. O resultado da exploração de Empreendimentos Alvo depende da obtenção ou renovação de autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos, nos termos previstos na legislação federal, estadual e municipal aplicável, e/ou exigido por quaisquer autoridades governamentais competentes. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, caberá ao Fundo, às suas expensas, obter ou renovar tais autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos. Até que isso ocorra, referidos Empreendimentos Alvo não poderão ser utilizados, comercializados ou locados, o que poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

XII. Riscos relacionados à regularidade de área construída. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos

imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

XIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

XV. Risco relativo à alienação dos Empreendimentos Alvo pelo Administrador independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Nos termos do Regulamento, o Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados: (i) os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim; e (ii) as disposições dos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento. Os recursos provenientes de referida alienação deverão ser destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo e (iii) à amortização de Cotas do Fundo. Embora a alienação dos Empreendimentos Alvo deva observar os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, a alienação poderá ser realizada pelo Administrador independentemente da aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode ensejar o não atendimento dos interesses individuais dos Cotistas e, inclusive, a alienação em momento diferente do esperado pelos Cotistas.

XVI. Risco relativo à inexistência de amortização programada das Cotas. Não há previsão de amortização programada das Cotas, as quais poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, ou de acordo com o

procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, a ausência de amortização programada pode não atender às necessidades financeiras dos Cotistas, tais como, datas e valores das amortizações, o que dependerá de decisão do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas.

XVII. Risco de assunção de deveres e obrigações no caso de liquidação do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador. Não há como assegurar quais serão os valores apurados no caso de liquidação do Fundo, o que pode implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas.

XVIII. Riscos relativos à disponibilidade de financiamento para potenciais compradores de unidades dos Empreendimentos Alvo. Usualmente os potenciais compradores das unidades dos Empreendimentos Alvo dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de imóveis. Não há como assegurar a disponibilidade de financiamento a compradores de imóveis em potencial, e nem que, se disponível, estes financiamentos terão condições satisfatórias para os mesmos. Mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do SFH, nas regras de financiamento do SFH e do SFI, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar diversamente a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições, reduzindo a demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo. A redução da demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo pode afetar adversamente a disponibilidade de recursos para desenvolvimento dos mesmos pelo Fundo, e, por consequência o valor das Cotas do Fundo.

XIX. Risco de diluição. O Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, ainda que o Regulamento do Fundo conceda aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas.

XX. Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de Ativos Imobiliários para pagamentos dos Encargos do Fundo. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas, incluindo relativas aos Encargos do Fundo, ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de novos aportes de capital pelos Cotistas. Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá, a critério do Administrador, mediante solicitação do Gestor, realizar novas emissões de Cotas independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, para fins de levantar recursos para pagamento dos Encargos do Fundo.

Não obstante, considerando que a responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor das Cotas por eles detidas, esses não estão obrigados a atender chamadas de capital que eventualmente venham a ser chamadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar referida falta de

disponibilidade de recursos. Dessa forma não há como assegurar que, os Cotistas atenderão voluntariamente a chamadas de capital eventualmente realizadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar a situação descrita acima. A não disponibilidade de recursos pode privar o Administrador das condições necessárias para a defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, e implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas. Além disso, nesse caso, o Fundo, por meio do Gestor, poderá realizar a venda de Ativos Imobiliários para pagamento dos Encargos do Fundo.

Por fim, a não obtenção de recursos pelo Fundo para o pagamento de suas obrigações pode levar à liquidação antecipada do Fundo e à transferência de eventuais ativos e passivos remanescentes a seus Cotistas.

XXI. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

XXII. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de apenas dois Empreendimentos Alvo, representando assim uma elevada concentração de risco. Não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo estará concentrada no risco de performance dos Ativos Imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

XXIII. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

XXIV. Risco de vacância. Enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários para as unidades dos Empreendimentos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades objeto dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Empreendimentos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XXV. Risco de sinistro. Os Empreendimentos Alvo não contarão com seguros para suas respectivas preservações. Caso ocorram eventuais prejuízos em decorrência de danos aos Empreendimentos Alvo, os referidos prejuízos poderão afetar a rentabilidade do Fundo, e por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas. O Fundo não está obrigado a contratar seguro para os Empreendimentos Alvo, caso o Fundo venha a contratar seguros, em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. Risco de despesas extraordinárias e aumento dos custos de construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como desenvolvimento e gerenciamento de obras, custos extraordinários em razão do atraso das obras, obtenção de autorizações e alvarás perante os órgãos competentes para realização das obras, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, aumento dos custos previamente estimados para construção dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento e gerenciamento de Empreendimentos Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas relacionadas ao desenvolvimento e gerenciamento de obras dos Empreendimentos.

XXVII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Empreendimentos Alvo, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

XXVIII. Riscos relativos à atividade empresarial e atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo. Conforme mencionado no item II acima (“Risco Associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo”), o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo depende da captação de recursos pelo Fundo por meio da presente Oferta e/ou de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Além disso, é característica do desenvolvimento de Empreendimentos Alvo sofrer flutuações e variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde os Empreendimentos Alvo se situam, podendo acarretar redução nos valores decorrentes da comercialização dos imóveis objetos dos referidos Empreendimentos Alvo, após o término do desenvolvimento e gerenciamento das obras, entre outras situações.

Adicionalmente, a implementação dos cronogramas físico-financeiros das obras dos Empreendimentos Alvo está sujeita a fatores alheios ao controle do Gestor, do Administrador, do Custodiante, tais como, aspectos climáticos, aspectos regulatórios, emissão de alvarás, licenças e outras aprovações governamentais, greves, serviços de terceiros, etc. A ocorrência de tais eventos poderá ocasionar eventuais atrasos na implementação de referidos cronogramas ou mesmo a não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, podendo afetar adversamente o resultado do Fundo e, por consequência, o valor das Cotas.

XXIX. Riscos tributários relacionados à carteira do Fundo. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. O desenquadramento do referido percentual, resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

XXX. Riscos tributários relacionados aos Cotistas do Fundo. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado: (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

XXXI. Riscos tributários relacionados às alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Eventual reforma tributária, poderá modificar as regras tributárias e ensejar o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XXXII. Baixa liquidez dos Ativos Imobiliários e riscos do prazo. Os Ativos Imobiliários possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

XXXIII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXIV. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

XXXV. Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XXXVI. Riscos de crédito. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo

poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas Cotas afetado.

XXXVII. Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

XXXVIII. Risco de Conflito de Interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXXIX. Risco operacional. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XL. Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado. Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

XLI. Riscos de mercado. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o que pode gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o

interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras podem resultar em cenários recessivos, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetem de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer acontecimento de natureza similar aos acima mencionados poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

XLII. Riscos Atrelados aos Ativos Investidos. O Administrador e o Gestor empregarão seus melhores esforços no controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, bem como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 do Regulamento. Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificarem falhas na administração ou na gestão dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários do Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais conseqüências.

XLIII. Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo

Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento” do item “I”, acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLV. Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XLVI. Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade. Sem prejuízo do Laudo de Avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

XLVII. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador e Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

XLVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

XLIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade então detida pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

L. Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante. Durante a vigência do Fundo, o Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

LI. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo. O Fundo irá investir preponderantemente nos Ativos Imobiliários. Os valores dos Ativos Imobiliários podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

LII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Alvo, poderá dificultar a comercialização ou locação das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Alvo, o que poderá gerar uma redução na receita dos Empreendimentos Alvo investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

LIII. Riscos da não colocação do montante mínimo da Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta de Cotas do Fundo, não sejam subscritas ou adquiridas a quantidade mínima das Cotas ofertadas. Os Cotistas devem estar cientes de que, nesta hipótese, a Oferta será cancelada e seus pedidos de subscrição de Cotas serão cancelados. Neste caso, caso os Cotistas já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu pedido de subscrição, na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

LIV. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados. O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

LV. Riscos do Uso de Derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

LVI. O investimento nas Cotas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário. A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

LVII. Demais riscos. O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**11. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador

O Fundo será administrado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definido no preâmbulo deste Prospecto.

O Administrador, no exercício de suas funções, administrará o Fundo cumprindo com suas obrigações de acordo com os mais altos padrões de diligência e correção do mercado, entendidos como aqueles que todo homem ativo e probo deve empregar na condução dos seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com estrita observância: (1) da lei, das normas regulamentares aplicáveis e do Regulamento, quando do exercício de suas funções; (2) das deliberações da Assembleia Geral; e (3) dos deveres fiduciários de diligência, lealdade, informação e preservação dos direitos dos Cotistas.

Breve histórico do Administrador

O Administrador atua no mercado financeiro há 07 (sete) anos, com uma equipe de profissionais experientes e especializados no mercado. Seu principal diferencial é o atendimento personalizado e especializado a pessoas físicas e jurídicas. Destaca-se por combinar um time de profissionais experientes, gerenciado por sócios-diretores com mais de 15 (quinze) anos de atuação no mercado, com o uso intensivo de tecnologia de ponta.

O objetivo do Administrador é oferecer aos seus clientes as melhores alternativas de portfólio, desde investimentos diretos, seja através de títulos ou ações, carteiras administradas, fundos de investimento imobiliário, multimercado, em ações e em direitos creditórios e clubes de investimento, já existentes ou próprios, buscando uma fórmula sob medida para cada caso.

Substituição

O Administrador poderá ser substituída através de sua renúncia, conforme previsto no Regulamento, ou mediante decisão da Assembleia Geral devidamente convocada para este propósito.

Coordenador Líder

A distribuição das Cotas será realizada pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definido no preâmbulo deste Prospecto.

Breve histórico do Coordenador Líder

O Coordenador Líder atua no mercado financeiro há 20 (vinte) anos, com uma equipe de profissionais

experientes e especializados no mercado. Seu principal diferencial é o atendimento personalizado e especializado a pessoas físicas e jurídicas. Destaca-se por combinar um time de profissionais experientes, gerenciado por sócios-diretores com mais de 15 (quinze) anos de atuação no mercado, com o uso intensivo de tecnologia de ponta.

O objetivo do Coordenador Líder é oferecer aos seus clientes as melhores alternativas de portfólio, desde investimentos diretos, seja através de títulos ou ações, carteiras administradas, fundos de investimento imobiliário, multimercado, em ações e em direitos creditórios e clubes de investimento, já existentes ou próprios, buscando uma fórmula sob medida para cada caso.

O Coordenador Líder foi contratado para realizar a colocação das Cotas do Fundo em regime de melhores esforços.

Gestor

A **WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.529.686/0001-21, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017, é a responsável pela gestão do Fundo.

Breve histórico do Gestor

A Gestora foi fundada em 29 de agosto de 2017 com a finalidade de prestar serviços de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários. As informações acerca dos fundos de investimento e estrutura funcional da Gestora constam no Formulário de Referência disponibilizado em seu site.

Substituição

O Administrador pode contratar outra instituição credenciada pela CVM para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, agindo sempre no interesse dos Cotistas do Fundo.

Auditor Independente

O Administrador contratou a empresa de auditoria independente devidamente habilitada e credenciado na CVM.

Substituição

O Administrador pode contratar outra instituição para prestação dos serviços de auditoria independente do Fundo, agindo sempre no interesse dos Cotistas do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E
COM A OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Gestor e do Grupo CMDR com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder estão devidamente habilitados para a prestação dos serviços e são empresas coligadas. Contudo, por ser a primeira emissão de Cotas do Fundo, enquadra-se na exceção prevista no artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV da Instrução CVM nº 472/08.

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador e o Coordenador Líder mantêm relacionamento comercial, inclusive com sociedades de seus conglomerados econômicos, as quais podem, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto Definitivo, existem 24 (vinte e quatro) fundos de investimento que são administrados pela Monetar, os quais possuem como prestador de serviços de custódia o Coordenador Líder, sendo: (i) 19 (dezenove) fundos de investimento multimercado; (ii) 03 (três) fundos de investimento em participações; e (iv) 02 (dois) fundos de investimento em direitos creditórios. As remunerações pelos serviços de administração e custódia dos referidos fundos, bem como a contratação para a prestação de serviços foram determinados de acordo com condições de mercado e constam nos regulamentos dos referidos fundos, os quais foram aprovados por seus respectivos cotistas. A contratação dos serviços de administração e custódia e as remunerações serão mantidas até: (i) o término do prazo de duração dos referidos fundos de investimento; (ii) a liquidação antecipada dos referidos fundos; e/ou (iii) a deliberação de alteração dos prestadores de serviços ou remunerações em assembleia geral de cotistas dos referidos fundos.

O Administrador e o Coordenador Líder declaram-se mutuamente independentes para a realização das atividades inerentes às suas respectivas funções, mesmo quando realizar operações nas quais atue na condição de contraparte do Fundo ou operações envolvendo títulos de emissão/titularidade de seu controlador, sociedades por eles diretamente ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários para 02 (dois) fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor. A contratação do Gestor nesses casos foi feita pelo prazo de duração dos respectivos fundos, estando a remuneração a ele devida pelos serviços a cada um dos fundos em questão estabelecida nos respectivos Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira celebrado entre o Gestor e o fundo em questão, representado pelo Administrador, conforme detalhado abaixo. As remunerações devidas ao Gestor pelos serviços por ele prestados a cada um dos fundos são independentes entre si, conforme detalhado abaixo.

Nome	CNPJ	Remuneração	Instrumento
FOR CDI Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados	26.690.770/0001-05	1% a.a. sobre o patrimônio líquido, com valor mínimo de R\$ 34.614,05 mensal	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira
Olímpia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados	25.333.671/0001-03	R\$ 2.500,00 mensal	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira
Ghita Fundo de Investimento em Participações	37.239.238/0001-84	Não há valor cobrado pelos serviços de gestão	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira
Struan Fundo de Investimento Imobiliário	36.741.215/0001-00	R\$ 7.500,00 mensal	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira

As remunerações pelos serviços gestão dos referidos fundos, bem como a contratação para a prestação de serviços foram determinados de acordo com condições de mercado e constam nos regulamentos dos referidos fundos, os quais foram aprovados por seus respectivos cotistas. A contratação dos serviços de gestão e as remunerações serão mantidas até: (i) o término do prazo de duração dos referidos fundos de investimento; (ii) a liquidação antecipada dos referidos fundos; e/ou (iii) a deliberação de alteração do prestador de serviço ou remuneração em assembleia geral de cotistas dos referidos fundos.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos

relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não mantinham qualquer relacionamento comercial entre si além do acima mencionado e daqueles descritos neste Prospecto.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na data deste Prospecto o Coordenador Líder encontrava-se responsável pela administração e custódia de 04 (quatro) fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor. A contratação do Gestor nesses casos foi feita pelo prazo de duração dos respectivos fundos, estando a remuneração a ele devida pelos serviços a cada um dos fundos em questão estabelecida nos respectivos Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira celebrado entre o Gestor e o fundo em questão, representado pelo administrador, conforme detalhado abaixo. As remunerações devidas ao Gestor pelos serviços por ele prestados a cada um dos fundos são independentes entre si, conforme detalhado abaixo.

Nome	CNPJ	Remuneração	Instrumento
Olaf Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado	32.033.283/0001-64	Não há valor cobrado pelos serviços de gestão	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira
MN II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não - Padronizados Aberto FIDC NP	32.113.990/0001-60	R\$ 20.000,00 mensal	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira
QQN - Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados	27.771.778/0001-50	R\$ 15.000,00 mensal	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira
MN I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não -Padronizados Aberto FIDC NP	32.113.885/0001-21	R\$ 35.000,00 mensal	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira

As remunerações pelos serviços gestão dos referidos fundos, bem como a contratação para a prestação de serviços foram determinados de acordo com condições de mercado e constam nos regulamentos dos referidos fundos, os quais foram aprovados por seus respectivos cotistas. A contratação dos serviços de gestão e as remunerações serão mantidas até: (i) o término do prazo de

duração dos referidos fundos de investimento; (ii) a liquidação antecipada dos referidos fundos; e/ou (iii) a deliberação de alteração do prestador de serviços ou remuneração em assembleia geral de cotistas.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não mantinham qualquer relacionamento comercial entre si além do acima mencionado e daqueles descritos neste Prospecto.

Relacionamento do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor com o Grupo CMDR

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder, o Administrador, o Gestor e Grupo CMDR não possuem qualquer relação societária ou comercial entre si, exceto no contexto da presente Oferta.

O Coordenador Líder, o Administrador, o Gestor e Grupo CMDR não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Demais Participantes

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.

**ANEXO I AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.063.256/0001-27, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013, e com GIIN 5NLRFH.00000.SP.076, representada na forma de seu contrato social.

RESOLVE:

- 1.** Constituir o **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie.
- 2.** Designar, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, o Sr. **Marcelo de Macedo Soares Silva**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 22.175542-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.168.498-05, com endereço comercial no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório no 16.389, expedido pela CVM em 05 de julho de 2018.
- 3.** A gestão profissional da carteira de ativos do Fundo será realizada pela **WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 2º andar, sala 21, Jardim Paulistano, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.529.686/0001-21, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017.
- 4.** A auditoria das demonstrações financeiras do Fundo será feita pela **YORK PARTNERS AUDITORIA INDEPENDENTE S/S.**, sociedade simples pura com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.572, conjunto 509 Parte, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01452.001, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.882.658/0001-32, devidamente credenciada na CVM para prestação dos serviços de auditoria independente do fundo.
- 5.** O Serviço de Escrituração de Cotas, Custódia e Controladoria do Fundo serão prestados pela Administradora **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, conj 51 e 52, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, devidamente credenciada na CVM para a prestação dos serviços de escrituração, custódia e controladoria.

6. Submeter à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários a presente deliberação de constituição do fundo, bem como os demais instrumentos e documentos exigidos pela Instrução 555 para a obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

São Paulo, 16 de Abril 2020.

MARCELO DE
MACEDO SOARES E
SILVA:16616849805

Assinado de forma digital
por MARCELO DE MACEDO
SOARES E
SILVA:16616849805
Dados: 2020.04.16 15:57:32
-03'00'

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

**ANEXO II AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ATO DO ADMINISTRADOR

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013, neste ato representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.969.658/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”, “Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem, por meio do presente Instrumento Particular de Ato do Administrador (“Ato do Administrador”), deliberar sobre as seguintes matérias:

1. Aprovar reforma integral do regulamento do Fundo (“Regulamento”), o qual passa a vigorar com a redação constante no Anexo I ao presente Ato do Administrador;
2. Aprovar a 1ª emissão de cotas do Fundo, em classe e série únicas, no montante de 35.000.000 (trinta e cinco milhões) cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota, perfazendo o total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), com montante mínimo de 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), a ser realizada por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), cujos principais termos e condições serão descritos no prospecto; e
3. Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos, inclusive, mas não se limitando aos contratos dos prestadores de serviços previstos no Regulamento, que sejam necessários para implementação das aprovações contidas nos itens acima do presente Ato do Administrador.

Este instrumento de alteração e o Regulamento com seus anexos poderão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 24 de julho de 2020.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

LUIZ ALVARO DE PAIVA
FERREIRA:04903553825

Assinado de forma digital por LUIZ
ALVARO DE PAIVA FERREIRA:04903553825
Dados: 2020.07.24 09:59:52 -03'00'

CAMILA PALMA
BITTENCOURT:29756749881

Assinado de forma digital por CAMILA PALMA
BITTENCOURT:29756749881
Dados: 2020.07.24 10:35:03 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ATO DO ADMINISTRADOR
DATADO DE 24 DE JULHO DE 2020**

**REGULAMENTO DO
ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ANEXO III AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO III – DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO.....	11
CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	12
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS..	15
CAPÍTULO VI –AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	21
CAPÍTULO VII – FATORES DE RISCO.....	23
CAPÍTULO VIII – DAS COTAS.....	38
CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	41
CAPÍTULO X – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	46
CAPÍTULO XI – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	49
CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO	51
CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES.....	52
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	55
CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	55
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	55
CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES.....	56
CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	58
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	61

REGULAMENTO DO ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. O **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Artigo 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

“ <u>1ª Emissão</u> ”:	Significa a primeira emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, no montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
“ <u>Administrador</u> ” ou “ <u>Monetar</u> ”:	Significa a MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Significa a Assembleia Geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	Significa os ativos financeiros que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a: (i) títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (ii) títulos de emissão ou coobrigação das Instituições Autorizadas; e (iii) contratos

	derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I e II do Artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Significa: (i) os Empreendimentos Alvo; e (ii) os Terrenos Alvo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.
“ <u>CMDR II SPE</u> ”:	CMDR II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 09.298.319/0001-10.
“ <u>CMDR SPE 13</u> ”:	CMDR SPE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº sob o nº 09.298.478/0001-14.
“ <u>CNPJ</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“ <u>Código Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo</u> ”:	Significa, conjuntamente, o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre o Fundo e a CMDR SPE 13, em relação ao Empreendimento Serrano e o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre o Fundo e a CMDR II SPE, em relação ao Empreendimento Atlântico.

“ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Significa as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas nos Artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Significa o contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor, que irá estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”:	Significa as cotas emitidas pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
“ <u>Cotas FIP</u> ”:	Significa as cotas do Ghita Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 37.239.238/0001-84, cujo administrador é a Monetar e cuja carteira é gerida pela WNT Capital, que tem como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e cujas cotas: (i) tenham sido objeto de oferta pública em que o registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) sejam integralizadas mediante ações da Incorporadora Imobiliária, sendo que as Cotas FIP poderão ser utilizadas para integralização das Cotas da 1ª Emissão até o limite correspondente ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo, conforme estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, bem como para o pagamento integral do Preço de Aquisição dos Empreendimentos Alvo e dos Terrenos Alvo, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Significa os investidores que vierem a adquirir as Cotas.
“ <u>Cotistas Qualificados</u> ”:	Significa os cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00.
“ <u>Créditos CMDR</u> ”:	Significa os créditos oriundos de operações de mútuo realizadas entre as empresas do Grupo CMDR, cujos recursos foram originalmente utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários do Grupo CMDR, sendo que tais créditos serão utilizados na integralização de ações da Incorporadora Imobiliária.
“ <u>Custodiante</u> ”:	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim

	Florianópolis, nº 100, 5º andar, Itaim, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, autorizada pela CVM para prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.300, de 01 de julho de 2015.
“ <u>CVM</u> ”:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data da Liquidação</u> ”:	É a data em que serão realizadas as integralizações das Cotas da 1ª Emissão, ou seja, 10 de novembro de 2020.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Decreto nº 6.306/07</u> ”:	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:	Significa o Empreendimento Atlântico e Empreendimento Serrano em conjunto.
“ <u>Empreendimento Atlântico</u> ”	Significa o empreendimento Atlântico, detido pela CMDR II SPE, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.891 da matrícula nº 27.891, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé - Estado do Rio de Janeiro em 17 de junho de 2008.
“ <u>Empreendimento Serrano</u> ”	Significa o empreendimento Serrano, detido pela CMDR SPE 13, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.889 da matrícula nº 27.889, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé - Estado do Rio de Janeiro em 30 de junho de 2008.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	Significa os custos e despesas descritos no Artigo 12.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo.

“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”	Significa o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento, a ser elaborado na forma prevista no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Fundo</u> ”:	Significa o Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.969.658/0001-53, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/98, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“ <u>Gestor</u> ” ou “ <u>WNT Capital</u> ”:	Significa a WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob nº 28.529.686/0001-21, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017, contratado pelo Administrador para realizar a gestão da carteira do Fundo, cuja remuneração está prevista no Artigo 11.2, deste Regulamento.
“ <u>Grupo CMDR</u> ”	Significa o grupo econômico formado pelas empresas Construtora CMDR Ltda., CMDR Negócios Imobiliários Ltda., CMDR Incorporações Imobiliárias S.A., CMDR Participações S.A, Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda., Vanderbilt Empreendimentos Ltda., VCM SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE Master Empreendimentos Imobiliários S.A, CMDR Master II Participações S.A, CMDR SPE Master III Empreendimentos Participações S.A, CMDR SPE 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 3 Empreendimentos Imobiliários, CMDR SPE 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 9

	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 10
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 12
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 13
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 14
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 15
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 16
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 17
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 18
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 19
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 20
	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 21
	Empreendimentos Imobiliários Ltda.
“ <u>Incorporadora Imobiliária</u> ”	Significa a Rivia Incorporações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pamplona, nº 724, 7º andar, conjunto 77, inscrita no CNPJ sob o nº 38.113.732/0001-60, que tem como objeto social realizar, direta ou indiretamente: (i) a incorporação imobiliária; (ii) a construção de imóveis e a prestação de serviços de engenharia civil; (iii) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir; (iv) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; (v) a locação e administração de bens imóveis; (vi) a prestação de serviços de consultoria para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, inclusive estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vii) atividades correlatas às atividades indicadas nos itens “i” a “vii” acima, cujas ações serão integralizadas mediante Créditos CMDR.
“ <u>Instituições Financeiras Autorizadas</u> ”:	Significa as seguintes instituições financeiras e suas afiliadas: (i) Banco Citibank S.A.; (ii) Banco Santander S.A.; (iii) Banco do Brasil S.A.; (iv) Banco Bradesco S.A.; (v) Banco Itaú Unibanco S.A.; (vi) Banco BTG Pactual S.A.; (vii) Banco Safra S.A.; (viii) Banco Paulista S.A.; (ix) Banco Semear S.A.; e (x) Banco Votorantim S.A.
“ <u>Instrução CVM nº 356/01</u> ”:	Significa a Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”:	Significa a Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Instrução Normativa RFB nº 1.585/15</u> ”:	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“ <u>Investidores Autorizados</u> ”	Significa os investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554/14, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“ <u>Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação</u> ”:	Significa o país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”:	Significa a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional e Ativos Financeiros; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Período de Subscrição</u> ”:	Significa o período contado da divulgação do anúncio de início da 1ª Emissão até a Data de Liquidação.
“ <u>Plano de Recuperação Judicial</u> ”:	Significa o plano de recuperação judicial do Grupo CMDR, aprovado, no âmbito do processo nº 0070460-77.2018.8.19.0001, em trâmite perante a 5ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019 e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	Significa a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento.
“ <u>Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo</u> ”:	Preço de aquisição dos Terrenos Alvo estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, a ser pago pelo Fundo em moeda corrente nacional ou por meio da dação de Cotas FIP.

“ <u>Regulamento</u> ”:	Significa o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Significa o representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo X deste Regulamento.
“ <u>Reserva de Despesas</u> ”	Significa a reserva para pagamento de despesas e encargos prevista no Artigo 4.4.1 deste Regulamento.
“ <u>Resolução do CMN n.º 4.373/00</u> ”	Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Significa a taxa de remuneração dos serviços do Administrador do Fundo, nos termos estabelecidos no Artigo 11.1 deste Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“ <u>Terrenos Alvo</u> ”	Significa os terrenos em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo.

CAPÍTULO III – DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários correspondentes à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, para a venda ou locação, observado o disposto no Artigo 4.1.2 abaixo.

3.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

3.2. Prazo de duração. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

3.3. Público Alvo. O Fundo admitirá como Cotistas apenas Investidores Autorizados.

3.3.1. Alteração do Público Alvo e Adaptações Necessárias. Após a ocorrência dos eventos abaixo, será realizada Assembleia Geral de Cotistas para alterar o público alvo do Fundo para pessoas que não sejam classificadas como investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13. A alteração do público alvo será necessariamente precedida dos seguintes eventos, de forma que no momento de referida

alteração não mais existam no patrimônio do Fundo ativos que impeçam sua destinação a pessoas que não sejam classificadas como investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13:

- (i) conclusão do processo de aquisição dos imóveis do Empreendimento Serrano e do Empreendimento Atlântico antes do encerramento da 1ª Emissão, com a consequente transferência das Cotas FIP recebidas pelo Fundo em dação em pagamento às vendedoras de referidos imóveis, de modo que o ativo do Fundo seja composto exclusivamente por referidos imóveis e por Ativos Financeiros correspondentes à Reserva de Despesas;
- (ii) encerramento da 1ª Emissão; e
- (iii) alteração do Regulamento do Fundo para realizar as adaptações necessária quanto à alteração do público alvo e exclusões das prerrogativas do Artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto nos Artigos 8.5, 8.5.1 e 11.1.1 abaixo.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

4.1. Política de Investimento. Sem prejuízo das demais responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, incluindo, mas não se limitando ao disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 abaixo, bem como na regulamentação em vigor, o Administrador, com auxílio do Gestor, conforme aplicável, será responsável: (a) por realizar investimentos nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, observado o disposto neste Regulamento; (b) pela coordenação das providências necessárias à utilização das Cotas FIP na integralização das Cotas da 1ª Emissão, bem como no pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo; (c) pelo acompanhamento e gestão do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e dos investimentos a serem neles realizados pelo Fundo; (d) pela coordenação dos prestadores de serviços a serem contratados pelo Fundo para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, comercialização desses e das unidades imobiliárias a eles relativas, bem como locação e/ou arrendamento das unidades imobiliárias a eles relativas; e (e) pela implementação da Política de Investimento.

4.1.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou o Gestor em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.1.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários tem por objetivo principal o ganho de capital, observado disposto no item 4.2 abaixo. Não obstante, enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários tendo como objetivo a obtenção de renda.

4.1.3. O investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários deverá ser objeto de prévia avaliação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

4.2. Alienação dos Empreendimentos Alvo. O Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, devendo os recursos provenientes de referida alienação serem destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo e (iii) à amortização de Cotas do Fundo.

4.2.1. A alienação dos Ativos Imobiliários pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pelo Administrador, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668/93. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

4.2.2. As Cotas da 1ª Emissão poderão ser integralizadas mediante a conferência de Cotas FIP ao Fundo, as quais deverão ser integralmente utilizadas como forma de pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo.

4.3. Reinvestimento. O Gestor poderá reinvestir os recursos do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, estritamente no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e na aquisição de Ativos Financeiros nos termos deste Regulamento.

4.4. Aplicação em Ativos Financeiros. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Empreendimentos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes e o disposto nos Artigos 4.5 e 4.5.1 abaixo.

4.4.1. Para realizar o pagamento dos Encargos do Fundo e para a composição da Reserva de Despesas, o Fundo deverá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros que seja correspondente ao valor de 03 (três) meses de Encargos.

4.4.2. O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros que cobrem taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, desde que o valor das referidas taxas, em conjunto, não ultrapasse e seja descontado da Taxa de Administração.

4.4.3. O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros dos quais o Administrador e/ou Gestor sejam prestadores de serviço, observado que os investimentos sempre deverão ser realizados em condições de mercado e ser objeto de prévia avaliação, bem como a aquisição deverá observar o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

4.5. Limites de concentração da carteira do Fundo. O Fundo investirá preponderantemente nos Terrenos Alvo e nos Empreendimentos Alvo, resultando assim em concentração do patrimônio do Fundo. Nos termos do Artigo 4.4 acima, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Empreendimentos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, a seu critério observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14, nos termos do disposto no Artigo 4.5.1 abaixo, observados os fatores de risco descritos no Capítulo VII abaixo.

4.5.1. O Fundo deve atuar no sentido de propiciar aos Cotistas a valorização máxima de suas Cotas, observados os limites de concentração por Ativo Financeiro e emissor abaixo definidos:

Limites por Modalidade de Ativo Financeiro	Limite em Relação ao Patrimônio Líquido do Fundo
(i) Títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;	Até 100%
(ii) Títulos de emissão ou coobrigação das Instituições Autorizadas; e	Até 100%
(iii) Contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I e II do Artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.	Até 100%

Limites por Modalidade de Emissor	Limite em Relação ao Patrimônio Líquido do Fundo
(i) Instituições Autorizadas;	Até 20%
(ii) Fundos de investimento; e	Até 10%
(iii) União Federal.	Até 100%

4.5.2. O Fundo investirá preponderantemente nos Terrenos Alvo e nos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo pode não ocorrer no mesmo momento. Deste modo, por certo período de tempo, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Terreno Alvo e Empreendimento Alvo.

4.6. Cessão do fluxo de rendimentos. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a título oneroso a terceiros, total ou parcialmente, os recebíveis relacionados aos Empreendimentos Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

4.7. Alteração do Objeto do Fundo ou da Política de Investimentos. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

- 4.8. Estudo de viabilidade. Previamente a cada nova emissão e oferta de Cotas, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes à Instrução CVM nº 400/03.
- 4.9. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e observado o limite previsto no Artigo 4.5.1 acima.
- 4.10. Operações de day trade. O Fundo não poderá realizar operações que tenham início e término no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.
- 4.11. Localização Geográfica. Os Empreendimentos Alvo objeto de investimento pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional.
- 4.12. Ônus Reais. O Fundo poderá adquirir imóveis que estejam gravados com ônus reais.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 5.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.
- 5.1.1. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, conforme acima qualificado.
- 5.1.2. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima qualificado.
- 5.1.3. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, conforme acima qualificado.
- 5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.
- 5.2. Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
- 5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

5.3.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.3.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.4. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

5.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

5.4. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Empreendimentos Alvo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e das empresas ou profissionais contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima, até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

- XIV. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, tempestivamente assim que tomar ciência de ocorrência de evento que justifique;
- XV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo; e
- XVI. dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA.

5.4.1. Compete ao Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, amplos e gerais poderes para a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

5.4.2. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

5.4.3. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

5.4.4. Gestão dos Ativos Imobiliários. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.4.5. Projetos de Construção. Observado que o investimento do Fundo se dará em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

5.4.6. Quantias para Projetos de Construção. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos terrenos, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

5.5. Atribuições do Gestor. Ao Gestor, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Gestão, caberá as seguintes atribuições:

- I. identificar e informar ao Administrador sobre Ativos Imobiliários que atendam os critérios de elegibilidade dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, a fim de que o Administrador, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os referidos Ativos Imobiliários, se for o caso, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima;
- II. realizar a gestão do caixa do Fundo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- III. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- V. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- VI. auxiliar o Administrador, se necessário, para que o Administrador conduza e execute a estratégia de desinvestimento em Empreendimentos Alvo, bem como prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador opte: (a) pelo reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima;
- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- VIII. mediante solicitação do Administrador, opinar sobre a contratação de terceiros para a administração dos imóveis e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;

- IX. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de titulares dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- XI. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- XII. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou Cotistas, quando aplicável;
- XIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- XIV. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: <https://www.wntcapital.com/#documents>.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

5.5.1. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

5.5.2. O Gestor deverá encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, observado o disposto no Contrato de Gestão.

5.6. Atribuições Adicionais do Gestor. Sem prejuízo das atribuições do Gestor previstas no Artigo 5.5 acima e na legislação aplicável, o Gestor poderá auxiliar o Administrador e/ou prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador adquira e aliene os Ativos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima.

5.7. Formador de Mercado. O Fundo não contratará formador de mercado.

CAPÍTULO VI – AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

6.1. Amortização das Cotas. As Cotas poderão ser amortizadas em moeda corrente nacional: (i) a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido; (ii) de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista neste Regulamento; ou (iii) no caso de liquidação do Fundo, na forma prevista no Artigo 6.2 deste Regulamento.

6.1.1. A amortização das Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

6.2. Liquidação do Fundo. A liquidação ordinária do Fundo ocorrerá por conta do desenvolvimento, comercialização e recebimento do pagamento da totalidade dos Empreendimentos Alvo e a liquidação antecipada do Fundo ocorrerá caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Empreendimentos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, observado os Artigos 6.2.7 a 6.2.17 deste Regulamento.

6.2.1. São eventos de liquidação antecipada do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor: (i) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, sem que tenha sido realizada a sua substituição nos termos da legislação aplicável; ou (ii) ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo após cumpridos os procedimentos previstos nos Artigos 8.6 e 8.6.1 abaixo.

6.2.2. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão da alienação prevista no Artigo 6.2 acima.

6.2.3. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

6.2.5. Após a partilha de que trata o Artigo 6.2, acima, os Cotistas, observado o disposto no Artigo 8.1.3, passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo,

eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

6.2.6. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

6.2.7. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Artigo 6.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.2.8. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

6.2.9. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

6.2.10. Na hipótese de não ser possível a alienação dos ativos do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

6.2.11. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

6.2.12. Nos termos do Artigo 6.2.10 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos

sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

6.2.13. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

6.2.14. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Artigo 6.2.12 acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

6.2.15. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

6.2.16. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Artigo 6.2.12 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

6.2.17. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VII – FATORES DE RISCO

O investidor, antes de adquirir as Cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de Cotas do Fundo.

7.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não

havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

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

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

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os Cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Além disso, as Cotas poderão ser negociadas antes do atendimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo e da outorga das escrituras de compra e venda definitivas dos Terrenos Alvo, o que poderá ocasionar resultados desfavoráveis para o Fundo e para os seus Cotistas. Nesse sentido, vide fator de risco “Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo”.

II. Risco associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Os recursos originários da 1ª Emissão serão destinados exclusivamente para a aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo, não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo podem não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na 1ª Emissão. O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos Cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda dos Terrenos Alvo, caso estes já tenham sido adquiridos pelo Fundo, ou de venda de unidades dos Empreendimentos Alvo, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de Cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades dos Empreendimentos Alvo. Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e afetar adversamente o valor das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas.

III. Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo após a aquisição desses. A impossibilidade e/ou a demora da contratação de empresa para a construção dos Empreendimentos Alvo pode resultar no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

IV. Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo. O Fundo foi inicialmente constituído em conexão e para o atendimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019, e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019, no qual o Grupo CMDR se obrigou: (i) a criar um fundo de investimento imobiliário destinado a adquirir os Empreendimentos Alvo; e (ii) a proceder à dação em pagamento de cotas de referido fundo de investimento imobiliário em pagamento a credores do Grupo CMDR. Nesse contexto, esclarece-se que as Cotas que venham a ser subscritas pelo Grupo CMDR no âmbito da 1ª Emissão poderão ser objeto de dação em pagamento a credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR, nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Os credores do Grupo CMDR que receberem as Cotas do Fundo em pagamento de seus créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR, deixarão de ter qualquer relacionamento com o Grupo CMDR. De tal modo, mediante a dação em pagamento das Cotas do Fundo, os credores darão quitação em

relação créditos detidos contra o Grupo CMDR e passarão a depender exclusivamente do resultado das atividades do Fundo para terem seus interesses atendidos.

V. Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo. O imóvel de matrícula nº 27.891, possui penhora registrada sob o número R5 M 27891, referente ao processo número 0006553-28.2010.8.19.0028, a ser sanada às expensas da vendedora previamente à aquisição do referido imóvel pelo Fundo. Adicionalmente, importante mencionar que ambos os Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo preveem como condições suspensivas: (i) a regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e (ii) que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Importante destacar que a regularização e baixa da penhora acima mencionada, bem como o cumprimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo são atos imprescindíveis para celebração das escrituras de compra e venda definitivas e, conseqüentemente, efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo. Até que tais condições suspensivas sejam cumpridas, o Fundo não será proprietário dos Terrenos Alvo e conseqüentemente, não poderá dar andamento ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, o que poderá impactar negativamente a valorização das Cotas e a distribuição de rendimentos e resultados aos Cotistas.

VI. Riscos tributários relacionados à incidência de imposto de renda nos termos da legislação aplicável. O Artigo 2º da Lei nº 9.779/99 prevê que os fundos investimento imobiliários sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, de que trata a Lei nº 8.668/93, quando o fundo de investimento imobiliário realizar aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco) por cento das cotas do fundo de investimento imobiliário. Deste modo, o Fundo poderá, ainda que de forma transitória, ter que apresentar as demonstrações contábeis como pessoa jurídica e não como fundo de investimento o que implicará que a carteira do Fundo não será isenta de Imposto de Renda (IR) nos termos da Lei nº 8.668/93, devendo o Fundo recolher Imposto de Renda (IR) a uma alíquota aproximadamente de 34% (trinta e quatro por cento) sobre o lucro, de forma semestral. A referida forma de contabilização e a tributação resultante dela, ou seja, a não isenção de Imposto de Renda (IR) nos termos da legislação aplicável, poderá ocasionar efeitos adversos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

VII. Risco relacionado ao pagamento de impostos, taxas e despesas dos Terrenos Alvo, inclusive relativas à outorga da escritura definitiva dos Terrenos Alvo. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o Fundo assumirá, a partir da imissão de posse dos Terrenos Alvo, a responsabilidade pelos pagamentos de todos os impostos, taxas e despesas que recaem sobre os Terrenos Alvo, a exemplo, o condomínio, contas de consumo de água, energia elétrica, gás, manutenção, conservação, vigilância e guarda ou quaisquer outros serviços contratados. As promitentes vendedoras se obrigaram a pagar os valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, referentes aos anos de 2011 a 2020, por 02 (dois) anos contados da data da imissão de posse dos Terrenos Alvo. Após referido período, a

responsabilidade pela continuidade de pagamento dos valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, ainda que referentes aos anos de 2011 a 2020, será do Fundo. Assim eventual não pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) pelas promitentes vendedoras nos termos previstos nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo pode ocasionar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Além disso, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, correrão por conta exclusiva do Fundo as despesas com a escritura pública definitiva dos Terrenos Alvo, tais como: confecção de escritura, emolumentos de cartório, imposto de transmissão (ITBI), custo de registro e outros tributos eventualmente devidos referentes à aquisição dos Terrenos Alvo.

VIII. Risco relacionado à existência de recursos no âmbito da Recuperação Judicial e questionamento do Plano de Recuperação Judicial. Embora o Plano de Recuperação Judicial já tenha sido devidamente aprovado pelos credores do Grupo CMDR, existem recursos em andamento que questionam a validade e/ou alguns itens previstos no Plano de Recuperação Judicial. De tal modo, caso referidos recursos sejam providos, poderão ser realizados ajustes e/ou alterações em cláusulas do Plano de Recuperação Judicial. A deliberação de ajustes e/ou alterações no Plano de Recuperação Judicial pode impactar a estrutura e plano de pagamento previsto no atual Plano de Recuperação Judicial e, conseqüentemente, afetar os imóveis e os Empreendimentos Alvo do Fundo, o que pode acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

IX. Riscos inerentes a ausência de “habite-se” e das demais autorizações dos órgãos administrativos competentes. Os Empreendimentos Alvo para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Cotas encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos Empreendimentos Alvo, e, conseqüentemente, suas reputações, sujeitá-los a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Alvo ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade do Fundo, e por consequência afetar a rentabilidade das Cotas.

X. Risco jurídico. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista que eventualmente não tenham sido apurados no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

XI. Risco de regularidade dos imóveis. O resultado da exploração de Empreendimentos Alvo depende da obtenção ou renovação de autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos, nos termos previstos na legislação federal, estadual e municipal aplicável, e/ou

exigido por quaisquer autoridades governamentais competentes. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, caberá ao Fundo, às suas expensas, obter ou renovar tais autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos. Até que isso ocorra, referidos Empreendimentos Alvo não poderão ser utilizados, comercializados ou locados, o que poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

XII. Riscos relacionados à regularidade de área construída. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

XIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

XV. Risco relativo à alienação dos Empreendimentos Alvo pelo Administrador independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Nos termos deste Regulamento, o Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados: (i) os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim; e (ii) as disposições dos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima. Os recursos provenientes de referida alienação deverão ser destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo e (iii) à amortização de Cotas do Fundo. Embora a alienação dos

Empreendimentos Alvo deva observar os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, a alienação poderá ser realizada pelo Administrador independentemente da aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode ensejar o não atendimento dos interesses individuais dos Cotistas e, inclusive, a alienação em momento diferente do esperado pelos Cotistas.

XVI. Risco relativo à inexistência de amortização programada das Cotas. Não há previsão de amortização programada das Cotas, as quais poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, a ausência de amortização programada pode não atender às necessidades financeiras dos Cotistas, tais como, datas e valores das amortizações, o que dependerá de decisão do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas.

XVII. Risco de assunção de deveres e obrigações no caso de liquidação do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador. Não há como assegurar quais serão os valores apurados no caso de liquidação do Fundo, o que pode implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas.

XVIII. Riscos relativos à disponibilidade de financiamento para potenciais compradores de unidades dos Empreendimentos Alvo. Usualmente os potenciais compradores das unidades dos Empreendimentos Alvo dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de imóveis. Não há como assegurar a disponibilidade de financiamento a compradores de imóveis em potencial, e nem que, se disponível, estes financiamentos terão condições satisfatórias para os mesmos. Mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do SFH, nas regras de financiamento do SFH e do SFI, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar diversamente a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições, reduzindo a demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo. A redução da demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo pode afetar adversamente a disponibilidade de recursos para desenvolvimento dos mesmos pelo Fundo, e, por consequência o valor das Cotas do Fundo.

XIX. Risco de diluição. O Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, ainda que o Regulamento do Fundo conceda aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas.

XX. Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de Ativos Imobiliários para pagamentos dos Encargos do Fundo. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas, incluindo relativas aos Encargos do Fundo, ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de novos aportes de capital pelos Cotistas. Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá, a critério do Administrador, mediante solicitação do Gestor,

realizar novas emissões de Cotas independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, para fins de levantar recursos para pagamento dos Encargos do Fundo.

Não obstante, considerando que a responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor das Cotas por eles detidas, esses não estão obrigados a atender chamadas de capital que eventualmente venham a ser chamadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar referida falta de disponibilidade de recursos. Dessa forma não há como assegurar que, os Cotistas atenderão voluntariamente a chamadas de capital eventualmente realizadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar a situação descrita acima. A não disponibilidade de recursos pode privar o Administrador das condições necessárias para a defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, e implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas. Além disso, nesse caso, o Fundo, por meio do Gestor, poderá realizar a venda de Ativos Imobiliários para pagamento dos Encargos do Fundo.

Por fim, a não obtenção de recursos pelo Fundo para o pagamento de suas obrigações pode levar à liquidação antecipada do Fundo e à transferência de eventuais ativos e passivos remanescentes a seus Cotistas.

XXI. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

XXII. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de apenas dois Empreendimentos Alvo, representando assim uma elevada concentração de risco. Não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo estará concentrada no risco de performance dos Ativos Imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

XXIII. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

XXIV. Risco de vacância. Enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários para as unidades dos Empreendimentos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades objeto dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Empreendimentos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XXV. Risco de sinistro. Os Empreendimentos Alvo não contarão com seguros para suas respectivas preservações. Caso ocorram eventuais prejuízos em decorrência de danos aos Empreendimentos Alvo, os referidos prejuízos poderão afetar a rentabilidade do Fundo, e por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas. O Fundo não está obrigado a contratar seguro para os Empreendimentos Alvo, caso o Fundo venha a contratar seguros, em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. Risco de despesas extraordinárias e aumento dos custos de construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como desenvolvimento e gerenciamento de obras, custos extraordinários em razão do atraso das obras, obtenção de autorizações e alvarás perante os órgãos competentes para realização das obras, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, aumento dos custos previamente estimados para construção dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento e gerenciamento de Empreendimentos Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas relacionadas ao desenvolvimento e gerenciamento de obras dos Empreendimentos.

XXVII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Empreendimentos Alvo, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

XXVIII. Riscos relativos à atividade empresarial e atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo. Conforme mencionado no item II acima (“Risco Associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo”), o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo depende da captação de recursos pelo Fundo por meio da presente Oferta e/ou de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Além disso, é característica do desenvolvimento de Empreendimentos Alvo sofrer flutuações e variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde os Empreendimentos Alvo se situam, podendo acarretar redução nos valores decorrentes da comercialização dos imóveis objetos dos referidos Empreendimentos Alvo, após o término do desenvolvimento e gerenciamento das obras, entre outras situações.

Adicionalmente, a implementação dos cronogramas físico-financeiros das obras dos Empreendimentos Alvo está sujeita a fatores alheios ao controle do Gestor, do Administrador, do Custodiante, tais como, aspectos climáticos, aspectos regulatórios, emissão de alvarás, licenças e outras aprovações governamentais, greves,

serviços de terceiros, etc. A ocorrência de tais eventos poderá ocasionar eventuais atrasos na implementação de referidos cronogramas ou mesmo a não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, podendo afetar adversamente o resultado do Fundo e, por consequência, o valor das Cotas.

XXIX. Riscos tributários relacionados à carteira do Fundo. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. O desenquadramento do referido percentual, resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

XXX. Riscos tributários relacionados aos Cotistas do Fundo. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado: (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

XXXI. Riscos tributários relacionados às alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Eventual reforma tributária, poderá modificar as regras tributárias e ensejar o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XXXII. Baixa liquidez dos ativos imobiliários e riscos do prazo. Os Ativos Imobiliários possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

XXXIII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXIV. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

XXXV. Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XXXVI. Riscos de crédito. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas Cotas afetado.

XXXVII. Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de

investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

XXXVIII. Risco de conflito de interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXXIX. Risco operacional. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XL. Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

XLI. Riscos de mercado. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o que pode gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras podem resultar em cenários recessivos, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetem de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer acontecimento de natureza similar aos acima mencionados poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

XLII. Riscos atrelados aos ativos investidos. O Administrador e o Gestor empregarão seus melhores esforços no controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, bem como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima.

Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificarem falhas na administração ou na gestão dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários do Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

XLIII. Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento” do item “I”, acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLV. Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XLVI. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade. Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Cotista deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

XLVII. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador e Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

XLVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

XLIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade então detida pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

L. Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante. Durante a vigência do Fundo, o Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

LI. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo. O Fundo irá investir preponderantemente nos Ativos Imobiliários. Os valores dos Ativos Imobiliários podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

LII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Alvo, poderá dificultar a comercialização ou locação das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Alvo, o que poderá gerar uma redução na receita dos Empreendimentos Alvo investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

LIII. Riscos da não colocação do montante mínimo da oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de Cotas do Fundo, não sejam subscritas ou adquiridas a quantidade mínima das Cotas ofertadas. Os Cotistas devem estar cientes de que, nesta hipótese, a oferta será cancelada e seus pedidos de subscrição de Cotas serão cancelados. Neste caso, caso os Cotistas já tenham realizado o pagamento das Cotas para o coordenador líder da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu pedido de subscrição, na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

LIV. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados. O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

LV. Riscos do Uso de Derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

LVI. O investimento nas Cotas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário. A participação de investidores no Fundo que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

LVII. Demais riscos. O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas, deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Artigo 9.1, inciso IV deste Regulamento, ou critério do Administrador, conforme previsto no Artigo 8.3 abaixo.

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

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito mantidas junto ao Escriturador representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. A responsabilidade de cada Cotista será limitada ao valor de suas Cotas, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil.

8.1.4. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.5. Os Cotistas do Fundo:

- I. não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.6. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

8.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.7.1. A subscrição de Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

8.1.8. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.9. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

8.1.10. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

8.1.11. Não há percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

8.2. 1ª Emissão de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), divididos em 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 01 (uma) Cota, totalizando o volume mínimo de R\$1,00 (um real) por Cotista. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da 1ª Emissão, correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

8.2.1. As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas à vista na Data da Liquidação, mediante moeda corrente nacional ou Cotas FIP, observado o disposto nos Artigos 8.2.2 e 8.2.3 abaixo.

8.2.2. Caso a integralização das Cotas da 1ª Emissão seja realizada mediante Cotas FIP, a integralização está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo e será apurada em conformidade com a regulamentação editada pela CVM. A integralização mediante Cotas FIP deverá ser realizada na mesma data de apuração do valor das Cotas FIP, a fim de evitar potencial descasamento entre a data de apreçamento das Cotas FIP e a data de integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

8.2.3. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o preço por Cota previsto no Artigo 8.2 acima, no âmbito da B3, quando realizados por meio de moeda corrente nacional, ou fora do âmbito da B3, quando realizados por meio das Cotas FIP.

8.2.4. Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo

acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, procedendo a imediata liquidação do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

8.2.5. Caso seja realizada a subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão e atingido o montante mínimo previsto no Artigo 8.2 acima, o saldo não colocado será cancelado quando finalizado o prazo de distribuição.

8.3. Novas Emissões de Cotas. Ressalvada a 1ª Emissão e observado o limite previsto no Artigo 8.1 acima, o Fundo poderá, a critério do Administrador, realizar nova emissão de Cotas no montante total de 10.000.000 (dez milhões) Cotas, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, cabendo ao Administrador definir, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

8.3.1. O preço de emissão das Cotas objeto das novas emissões será determinado no ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

8.3.2. O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03 e/ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.3.3. Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.4. Direito de Preferência. Fica assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o qual não poderá ser cedido a outros Cotistas ou a terceiros, cuja data corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida na documentação das respectivas emissões.

8.4.1. O exercício do direito de preferência deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

8.5. Integralização em Bens e Direitos. Até que ocorram todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 acima, o Fundo pode receber títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas da 1ª Emissão, mas não poderá dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas da 1ª Emissão em bens e direitos. A forma, procedimento e prazo para subscrição das Cotas da 1ª Emissão mediante títulos e valores mobiliários constam nos Artigos 8.2.1 a 8.2.3 acima.

8.5.1. Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 acima, o Fundo não poderá utilizar as prerrogativas previstas: (i) no Artigo 8.5 acima; e (ii) no Artigo 55 da Instrução CVM 472/08 e na demais

legislação aplicável, que sejam relacionadas a fundo que tenha como público alvo apenas investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13.

8.6. Chamadas de Capital. Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aplicável. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por meio de correio eletrônico dirigido aos Cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição e compromisso de investimento.

8.6.1. Sempre que for verificada a insuficiência de recursos no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável, hipótese em que o Administrador realizará as competentes chamadas de capital.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 9.1.2;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo a aprovação da emissão pelo Administrador constante no Artigo 8.3. deste Regulamento, conforme o inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo, se aplicável;

- XI. aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e
- XII. alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do Artigo 9.1 deste Regulamento, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxas de Administração, de custódia ou de performance, conforme aplicável.

9.1.2.1. As alterações referidas nos itens I e II do Artigo 9.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2.2. A alteração referida no item III do Artigo 9.1.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada diretamente a cada Cotista do Fundo, por meio de correio eletrônico, bem como será disponibilizada na página do Administrador prevista no Artigo 9.2.6 abaixo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Artigo 9.2. deste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

9.2.3. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

9.2.4. Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Artigo 9.2.3 deste Regulamento, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

9.2.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o Artigo 9.2.3 deste Regulamento incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) as informações exigidas no Artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

9.2.6. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será disponibilizada na página do Administrador: www.monetar.com.br.

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

9.3.1. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.2. O pedido de que trata o Artigo 9.3.1. deste Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.3.3. O percentual de que trata o Artigo 9.3.1. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

9.3.4. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 9.3.1 deste Regulamento, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Artigo 9.2.3 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 9.3.2 deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as

Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Artigo 8.1.7, deste Regulamento.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Artigo 9.4 deste Regulamento, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5.2.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 9.5.2 deste Regulamento.

9.5.2.2. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Artigo 9.5.2.1 deste Regulamento deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.5.2.3. Nas hipóteses previstas no Artigo 9.5.2.1 deste Regulamento, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.5.2.4. É vedado ao Administrador:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Artigo 9.5.2.1 deste Regulamento;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Artigo 9.5.2.3 deste Regulamento.

9.5.2.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

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

9.5.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. seu Administrador ou seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.5.3.2. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 9.5.3.1 deste Regulamento quando:

- I. os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Artigo 9.5.3.1;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Artigo 9.7.1 deste Regulamento.

9.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 9.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

9.7.2. Os percentuais de que trata o Artigo 9.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.7.3. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da realização da Assembleia Geral de Cotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.8. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas: (i) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, referente à ata da Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária; e (ii) no mesmo dia de sua realização, referente ao o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária.

9.9. Cotistas em Situações de Conflito de Interesses. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

CAPÍTULO X – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

10.1. Eleição. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 01 (um) ou até 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

10.1.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.1.2. Salvo disposição contrária neste Regulamento, os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 01 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

10.1.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.2. Requisitos. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos estabelecidos no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ainda que indiretamente através dos Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado em definitivo por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.2.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.3. Competência. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso (viii) do Artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 10.3 acima.

10.3.2. Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.3.3. Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 10.3 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

10.4. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

10.4.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.5. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

10.5.1. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.

CAPÍTULO XI – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.1.1. Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 acima, o Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo, a remuneração prevista no item “ii” do Artigo 11.1 acima, independentemente se os eventos previstos no Artigo 3.3.1 ocorrerem antes do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas.

11.1.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

11.2. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.3. Remuneração Máxima do Custodiante. O Custodiante receberá, pela prestação dos serviços de custódia ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devida a partir do mês em

que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.3.1. Em razão da Política de Investimento do Fundo prever o investimento preponderantemente em Ativos Imobiliários, apenas a parcela de custódia calculada sobre valores mobiliários constitui Encargo do Fundo, nos termos do Artigo 47, inciso XI da Instrução CVM nº 472/08, observado que quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargo do Fundo devem correr por conta do Administrador, nos termos do Artigo 47, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472/08.

11.3.2. Conforme disposto no Artigo 5.1.3 acima, as atividades de controladoria do Fundo serão realizadas pelo Custodiante. Na hipótese de contratação de um novo Custodiante, e este não preste tais serviços, a remuneração devida ao Custodiante, em conjunto com o prestador de serviços das atividades de controladoria, não poderá ultrapassar os valores estabelecidos no Artigo 11.3 acima. Nesse caso, apenas a parcela devida à título de custódia será Encargo do Fundo, devendo a parcela de remuneração devida à título de controladoria ser descontada da Taxa de Administração, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08.

11.4. Remuneração dos Serviços de Escrituração. O prestador de serviço de escrituração receberá, pela prestação dos serviços de escrituração ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.5. Remuneração dos Serviços de Controladoria. O prestador de serviço de controladoria receberá, pela prestação dos serviços de controladoria ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.6. Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato.

11.7. Reajuste. Todos os valores mínimos de remuneração estabelecidos neste Capítulo, serão corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE. Na falta deste índice ou em caso de sua variação negativa, haverá a aplicação de qualquer outro índice de reajuste, não ocorrendo, em qualquer hipótese, apuração a menor do valor mensal ora convencionado.

11.8. Taxas. O Fundo não terá taxa de performance, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

11.9. Os valores previstos acima serão pagos, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
 - XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
 - XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
 - XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.
- 12.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.
- 12.3. Parcelas pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados. O Administrador pode estabelecer que parcela da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

12.3.1. Caso o somatório das parcelas a que se refere o Artigo 12.3 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES

- 13.1. Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:
- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
 - II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
 - III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
 - IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
 - V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
 - VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. A publicação de informações referidas no Artigo 13.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, observado o Artigo abaixo.

13.1.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

13.1.4. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.1.5. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.2. Informações Eventuais. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- V. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária;
e
- VII. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do Artigo 13.2 acima, qualquer

deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.2.2. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço, conforme aplicável;
- VI. a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. a alteração do Gestor ou Administrador;
- IX. a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. os desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2.3. Cumpre ao Administrador disponibilizar e informar os cotistas de fatos relevantes.

13.3. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

13.3.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.3 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3.2. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão elaboradas de acordo com as normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente.

15.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 516/11.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 9.1.1 acima. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Observado o disposto neste Regulamento, as receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos, serão consideradas para fins de pagamento de: (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização devidas aos Cotistas, conforme o caso, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

16.1.2. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ou seja, dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, excluídos das despesas operacionais, as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.3. Entende-se por receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas ou do fluxo originado com a venda dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários.

16.1.4. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma deste Regulamento.

16.1.5. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos no 5º (quinto) Dia Útil exclusive à apuração prevista no Artigo 16.1.6 abaixo.

16.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês de recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua própria conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o Fundo e os Representantes de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, devendo, ainda, ser observado o limite previsto no Artigo 4.5.1 acima; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

- I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Tributação do Fundo. Regra geral, os rendimentos auferidos pela Carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

18.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas.

18.1.2. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário não é tributada, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características aqui previstas. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS).

18.1.3. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 30 de dezembro de cada ano.

18.1.4. As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

18.1.5. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Artigo 18.1.3, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

18.2. Tributação dos Investidores. O imposto de renda aplicável aos Cotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Cotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

18.2.1. Cotistas Residentes no Brasil. Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os lucros decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de e clubes de investimento, seguradoras, sociedade de seguro, de capitalização, entidade aberta ou fechada de previdência complementar, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil e Fapi, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

18.2.2. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18.2.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos II e III acima; já quanto ao inciso I, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Artigo 8.1.6, acima.

18.2.4. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de preservar as características do Fundo e não prejudicar seu enquadramento na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99.

18.2.5. Além das medidas descritas acima, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional que provoquem alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

18.2.6. O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA

ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJRUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

18.2.7. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) e este deve ser recolhido:

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

18.2.8. O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. definitivo no caso de investidores pessoas físicas e nos demais casos.

18.2.9. Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00 (“Cotistas Qualificados”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

18.2.10. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) ou serão isentos, caso atendidas as condições pertinentes, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15 (art. 40 e 88 parágrafo único). No caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, aplica-se a isenção do Imposto de Renda prevista no art. 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

18.2.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

18.2.12. Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

18.2.13. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

18.3. Tributação do IOF/TÍTULOS. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

18.4. Tributação do IOF/CÂMBIO. Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes no Brasil relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota zero (Decreto nº 6.306/07, art. 15-B, incisos XVI e XVII). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.1.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no Artigo 19.1.4. abaixo.

19.1.3. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Regulamento, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

19.1.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Regulamento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 02 de outubro de 2020.

**ANEXO IV AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DECLARAÇÃO DO EMISSOR

DECLARAÇÃO DO EMISSOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

O ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13 (“Fundo” ou “Emissor”), representado por seu administrador **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.063.256/0001-27, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório 13.091, de 24 de junho de 2013 (“Administrador”), no âmbito da realização da oferta pública de distribuição de cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), do Convênio CVM-ANBIMA de Procedimento Simplificado para o registro de Ofertas Públicas, regulado pela Instrução da CVM Nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 471/08”), celebrado entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) em 20 de agosto de 2008, conforme alterado (“Convênio CVM-ANBIMA”), do “Manual ANBIMA de Convênios”, vigente a partir de 26 de junho de 2019 (“Manual Convênios”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, bem como nos termos do “Prospecto da Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário” (“Oferta” e “Prospecto”, respectivamente), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 2.4 do Anexo III à Instrução nº 400/03, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Instrução CVM nº 539/13”), conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“Investidores Autorizados” ou “Investidores”);
- (ii) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;
- (iii) o Prospecto contém, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas, do Emissor e de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (v) as informações prestadas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor e as constantes do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos, elaborados na forma prevista no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03 (“Estudos de Viabilidade”), que integram o Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta.

São Paulo, 24 de julho de 2020.

ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por seu administrador

Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

LUIZ ALVARO DE PAIVA
FERREIRA:04903553825

Assinado de forma digital por LUIZ ALVARO DE
PAIVA FERREIRA:04903553825
Dados: 2020.07.24 09:59:12 -03'00'

CAMILA PALMA
BITTENCOURT:29756749881

Assinado de forma digital por CAMILA PALMA
BITTENCOURT:29756749881
Dados: 2020.07.24 10:33:27 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO V AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 400/03**

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição de cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da primeira emissão do **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 36.969.658/0001-53 (“Fundo” ou “Emissor”), administrado por Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.063.256/0001-27, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório 13.091, de 24 de junho de 2013 (“Administrador”), nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), do Convênio CVM-ANBIMA de Procedimento Simplificado para o registro de Ofertas Públicas, regulado pela Instrução da CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 471/08”), celebrado entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) em 20 de agosto de 2008, conforme alterado (“Convênio CVM-ANBIMA”), do “Manual ANBIMA de Convênios”, vigente a partir de 26 de junho de 2019 (“Manual Convênios”), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, bem como nos termos do “Prospecto da Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário” (“Oferta” e “Prospecto”, respectivamente), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 2.4 do Anexo III à Instrução nº 400/03, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Instrução CVM nº 539/13”), conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“Investidores Autorizados” ou “Investidores”);
- (ii) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que, nas datas de suas respectivas divulgações: (a) as informações prestadas pelo Emissor que integram o Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas

e suficientes, em todos os seus aspectos relevantes, permitindo aos Investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor e as constantes dos estudos de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos, elaborados na forma prevista no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03 dos empreendimentos (“Estudos de Viabilidade”), que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos Investidores da Oferta a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iii)** que o Prospecto contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas, do Emissor, de suas atividades, da sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação vigente; e
- (iv)** o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e todas as informações que integram o Prospecto são verdadeiras, consistentes e completas.

São Paulo, 24 de julho de 2020.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

LUIZ ALVARO DE PAIVA
FERREIRA:04903553825

Assinado de forma digital por LUIZ
ALVARO DE PAIVA
FERREIRA:04903553825
Dados: 2020.07.24 09:57:40 -03'00'

CAMILA PALMA
BITTENCOURT:29756749881

Assinado de forma digital por CAMILA PALMA
BITTENCOURT:29756749881
Dados: 2020.07.24 10:34:08 -03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

**ANEXO VI AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ESTUDOS DE VIABILIDADE

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: EA 013.05-20.1.1

SOLICITANTE: WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.

PROPRIETÁRIO: CMDR 13 SPE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

OBJETO: EMPREENDIMENTO “RESIDENCIAL
SERRANO”

OBJETIVO: DETERMINAR A VIABILIDADE ECONOMICA
DO EMPREENDIMENTO “RESIDENCIAL
SERRANO”

DATA: 2020

1	INTRODUÇÃO.....	1
2	CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO.....	4
3	CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	5
4	ECONOMIA BRASILEIRA E ANÁLISE SETORIAL.....	6
4.1	Deterioração do Cenário Econômico	6
4.2	Projeção para o PIB de 2020 – 2021	6
4.3	Setor Imobiliário na Pandemia (Covid-19).....	8
4.4	Macaé a Retomada do Investimento.....	9
5	LIMITAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO.....	10
6	OBJETIVO DESTE TRABALHO	11
7	METODOLOGIA UTILIZADA	12
8	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	14
8.1	Localização.....	14
8.2	Localização do Imóvel	14
8.3	Logradouros de Situação.....	14
8.4	Região Circunvizinha	14
9	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	16
9.1	Documentação.....	16
9.2	Terreno.....	16
9.3	O Empreendimento Residencial Serrano	16
10	VIABILIDADE.....	18
11	CUSTOS DA CONSTRUÇÃO	20
12	VALORES OBTIDOS E CONSIDERAÇÕES FINAIS	21
13	TERMO DE ENCERRAMENTO	23
I -	ANEXO – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES DO ANO 1 AO ANO 4.....	24
II -	ANEXO – DEFINIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO) 30	
III -	ANEXO – PARÂMETROS ADOTADOS PARA CÁLCULO DE CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)	34
IV -	ANEXO – DEMONSTRATIVO FINANCEIROS – PROJETADOS (ANO 1 ao ANO 4).....	36
V -	ANEXO – INDICADORES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. DAMODARAN.....	41
VI -	ANEXO – TREASURY YIELD CURVE RATES.....	43

1 INTRODUÇÃO

EABF PLANEJAMENTO FINANCEIRO EMPRESARIAL EIRELI, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Octavio Pinto, 71, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 32.799.781/0001-12 (“**EABF ASSOCIADOS**”), foi nomeada por **WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob nº 28.529.686/0001-21 (“**WNT**” ou “**GESTOR**”), para determinar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário denominado “Residencial Serrano”, pertencente à **CMDR SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 09.298.478/0001-14 (“**RESIDENCIAL SERRANO**” ou “**EMPREENDIMENTO ALVO**” e “**EMPRESA**”, respectivamente).

O presente estudo foi elaborado no âmbito da distribuição pública primária de cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 36.969.658/0001-53 (“**Fundo**”), administrado por seu administrador **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27 (“**Administrador**” ou “**Monetar**”), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Cotas**”, “**Oferta**” ou “**1ª Emissão**”, “**Instrução CVM nº 400/03**” e “**Instrução CVM nº 472/08**” respectivamente), cujos recursos oriundos da integralização das Cotas do Fundo serão destinados à aquisição do **EMPREENDIMENTO ALVO**, implementação do desenvolvimento e comercialização do **EMPREENDIMENTO ALVO**, observada a política de investimento do Fundo e o disposto no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

O presente estudo foi elaborado nos termos do item 3.7 do Anexo III da Instrução CVM 400/03 e tem por escopo determinar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**. Este estudo não se trata de material de venda do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

O desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** depende do cumprimento de condições precedentes, tais como a captação de recursos além daqueles que poderão ser obtidos mediante a Oferta e a efetiva transferência do **EMPREENDIMENTO ALVO** para o Fundo.

Nesse sentido, destacamos que o desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão do **EMPREENDIMENTO ALVO** depende diretamente de novos aportes de capital pelos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, ambos sem previsão de realização no momento, não sendo possível a conclusão do **EMPREENDIMENTO ALVO** apenas com os recursos captados na Oferta.

Os recursos originários da Oferta serão destinados exclusivamente para a aquisição do **EMPREENDIMENTO ALVO**, não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento do

EMPREENHIMENTO ALVO. A aquisição do **EMPREENHIMENTO ALVO** pode não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento do **EMPREENHIMENTO ALVO** dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas.

Deste modo, a conclusão do **EMPREENHIMENTO ALVO** depende diretamente de novos aportes de capital pelos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão do **EMPREENHIMENTO ALVO** apenas com os recursos captados na Oferta.

O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento do **EMPREENHIMENTO ALVO**: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda do **EMPREENHIMENTO ALVO**, caso este já tenha sido adquirido pelo Fundo, ou de venda de unidades do **EMPREENHIMENTO ALVO**, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades do **EMPREENHIMENTO ALVO**.

Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento do **EMPREENHIMENTO ALVO** poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento do **EMPREENHIMENTO ALVO** e afetar adversamente o valor das cotas do Fundo e, conseqüentemente, os cotistas.

ESTE ESTUDO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DESINVESTIMENTO.

A **EABF ASSOCIADOS** assegura a fidedignidade das datas e informações projetadas e apresentadas no presente estudo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, por meio de: (i) disponibilização de documentos, os quais estão listados no item 8.1 "Documentação" do presente estudo; e (ii) reuniões e conferências telefônicas para esclarecimentos de dúvidas e obtenção de informações adicionais.

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal e nenhuma investigação foi feita sobre a acuracidade das informações a nós fornecidas. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a mesma serve para base para análise e elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENHIMENTO ALVO**.

Este trabalho foi realizado com base em informações fornecidas pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, a qual consideramos verdadeiras, não tendo sido realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações disponibilizadas.

Portanto, a **EABF ASSOCIADOS** não assume nenhuma responsabilidade futura pela precisão das informações fornecidas utilizadas neste relatório, exceto em relação às datas e informações projetadas, nem pela descontinuidade do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

Algumas das considerações aqui descritas são baseadas em eventos futuros, que faziam parte das expectativas do **EMPREENDIMENTO ALVO** no momento do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira.

Tais eventos futuros podem não ocorrer e os resultados aqui apresentados podem ser alterados.

Destacamos que, qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste estudo, entende-se que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pelo responsável pela administração da **EMPRESA** pode afetar materialmente a análise constante no presente estudo.

2 CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nossos trabalhos foram realizados de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação de auditoria independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos.

Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar. Todos os arquivos e papéis ou documentos desenvolvidos por nós durante o curso deste serviço são de nossa propriedade. Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

O presente estudo poderá ser disponibilizado no âmbito da Oferta, bem como para qualquer entidade competente a fim de análise das informações prestadas em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400/03 e na Instrução CVM 472/08, não substituindo qualquer tipo de due diligence.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores desde já concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da **EABF ASSOCIADOS**, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

3 CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

- (i) as declarações contidas neste estudo são verdadeiras e corretas;
- (ii) as datas e informações projetadas neste estudo são verdadeiras e corretas;
- (iii) as análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da **EABF ASSOCIADOS**;
- (iv) a **EABF ASSOCIADOS** não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste estudo e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas;
- (v) a remuneração da **EABF ASSOCIADOS** não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso; e
- (vi) as análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este estudo foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética dos respectivos conselhos regionais.

4 ECONOMIA BRASILEIRA E ANÁLISE SETORIAL

4.1 Deterioração do Cenário Econômico

No início do ano, antes da deterioração do cenário econômico associada à pandemia da Covid-19, a economia brasileira vinha em uma trajetória de crescimento modesto, mas com alguns sinais de aceleração – que se refletiam, em particular, no aumento dos investimentos. De acordo com a Carta de Conjuntura nº 46, de março de 2020 (“Carta Conjuntura”), o crescimento do PIB antes da crise da Covid-19 vinha apontando para taxas em torno de 2,1% em 2020 e de 3,0% em 2021. Esperava-se, de fato, que a continuidade do processo de reformas estruturais e de consolidação fiscal permitisse a convergência gradual para um equilíbrio com taxas mais elevadas de crescimento. A mesma publicação já ressaltava, porém, que a pandemia havia alterado profundamente as perspectivas para a atividade econômica neste ano, não apenas em razão da queda na demanda externa associada à desaceleração da economia global, mas, principalmente, como resultado das necessárias medidas de isolamento social no país visando atenuar a disseminação do SARS-Cov-2.

O conjunto de informações disponíveis ainda era pequeno e impreciso, mas já indicava uma retração do PIB brasileiro em 2020: a previsão média do mercado à época era de diminuição de 0,5% no ano¹, ao passo que a Carta de Conjuntura previa uma queda um pouco maior, da ordem de 1,8%. Desde então, a natureza e a magnitude dos choques causados pela pandemia vêm sendo reavaliadas continuamente, e têm apontado na direção de uma queda ainda mais substancial do PIB em 2020 – conforme expresso nas drásticas reduções da taxa de crescimento prevista pelo mercado para o ano².

As revisões das previsões do PIB da Carta de Conjuntura costumam ser feitas apenas no final do trimestre, na seção dedicada à visão geral da conjuntura. No entanto, devido à mudança no cenário econômico e à divulgação de dados que permitem avaliar melhor os impactos da pandemia, a Dimac/Ipea resolveu divulgar este texto com uma revisão extemporânea das previsões de crescimento para 2020 e 2021. É importante destacar que essas projeções estão sujeitas a incertezas, tanto no que se refere à estimativa do impacto da pandemia sobre a atividade econômica corrente, como no que tange às hipóteses subjacentes ao ritmo esperado de recuperação no restante do ano.

4.2 Projeção para o PIB de 2020 – 2021

Tendo por base as estimativas anteriores, e sob a hipótese de início de um processo de flexibilização gradual das restrições à mobilidade e ao funcionamento das atividades econômicas a partir de junho, projeta-se uma queda do PIB de 10,5% no segundo trimestre, seguida por uma recuperação no terceiro e quarto trimestres. O fato de a queda em abril ter sido profunda, seguida por um crescimento na margem em maio e junho, garante um carry-over importante para o terceiro trimestre. A queda projetada para o

¹ Fonte: Carta de Conjuntura nº 47 – segundo semestre 2020
https://static.congressoemfoco.uol.com.br/2020/06/200609_cc_47_secao_atividade_revisao_das_previsoes_de_crescimento.pdf

² Fonte: Carta de Conjuntura nº 47 – segundo semestre 2020
https://static.congressoemfoco.uol.com.br/2020/06/200609_cc_47_secao_atividade_revisao_das_previsoes_de_crescimento.pdf

ano é de 6%, mas a trajetória de recuperação no segundo semestre deixará um carry-over de quase 2% para 2021, cujo crescimento projetado é de 3,6%.

O destaque positivo em 2020, pelo lado da oferta, ficaria por conta do PIB agropecuário. Com base nas estimativas para a lavoura do LSPA/IBGE, e nas perspectivas atualizadas para a pecuária, estima-se que, a despeito do impacto econômico causado pelo choque da Covid-19, o PIB do setor agropecuário crescerá 2% em 2020. O resultado positivo é explicado principalmente pela alta no PIB da lavoura, que deve crescer 3,0%. A pecuária, que registrou uma queda na produção no primeiro trimestre do ano, deve se manter estável, com a baixa no segmento de carne bovina sendo compensada pelas demais proteínas e pela produção de leite.

O componente outros (pesca, aquicultura, produtos da exploração florestal e da silvicultura), por sua vez, deve recuar 0,6%. Nos setores industrial e de serviços, as quedas anuais, refletindo o choque de março e abril, serão de 7,3% e 5,8%, respectivamente.

Pelo lado da demanda, as restrições à mobilidade e ao funcionamento do comércio e a piora nas condições do mercado de trabalho devem reduzir o consumo das famílias em 11,2% no segundo trimestre em relação ao primeiro. No entanto, como já destacado, as transferências de renda associadas ao auxílio emergencial, aliadas aos empregos preservados pela adoção das medidas adicionais contidas na Medida Provisória 936/20, devem amortecer os efeitos negativos desses fatores, permitindo uma recuperação em maio e junho relativamente aos níveis de abril. A gradual retomada da atividade econômica, com a flexibilização das restrições a partir de junho, permitirá uma aceleração desse processo, sem, contudo, impedir que o consumo feche o ano com uma queda de 6,9% em relação a 2019.

Os investimentos, em contrapartida, devem sofrer mais com os efeitos da forte alta dos níveis de incerteza da economia, assim como com a desvalorização cambial. Em abril, segundo o Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), os investimentos recuaram 27,5% na margem, ficando 32,8% abaixo do patamar de abril do ano passado. No ano, projeta-se uma queda de 9,7%, mas em 2021 espera-se uma recuperação, com um crescimento de 6,8%.

No setor externo, a desvalorização cambial e a retração da economia terão um impacto negativo sobre as importações, que devem cair 6,5%, enquanto a forte contração da demanda externa influencia negativamente as exportações, para as quais se projeta uma queda de 6,4%. Dessa maneira, a contribuição das exportações líquidas deverá ser ligeiramente positiva, após ter sido negativa em 0,5 ponto percentual (p.p.) do PIB em 2019.

Sob a hipótese de que a evolução da Covid-19 no Brasil no restante do ano possa ser controlada sem a imposição de novas restrições ao funcionamento das atividades econômicas, será possível o relaxamento gradual das medidas excepcionais de política voltadas para a preservação de empregos, renda e produção, além do retorno do país à estratégia de política econômica anterior, calcada em medidas voltadas para a recuperação e a consolidação do equilíbrio fiscal e para o aumento da produtividade na economia. Essa estratégia vinha contribuindo para a recuperação da confiança na estabilidade macroeconômica, lançando as bases para a atração de investimentos e a aceleração do crescimento. Espera-se, assim, que a taxa de crescimento do PIB convirja gradualmente de volta para a trajetória projetada antes da crise da Covid-19. Para 2021, em razão da reduzida base de comparação de 2020 e

do carry-over deixado para o ano, projeta-se um crescimento de 3,6% do PIB, com um aumento disseminado entre todos seus componentes, tanto pelo lado da demanda como pelo lado da oferta.

Fonte: Carta de Conjuntura – IPEA.

4.3 Setor Imobiliário na Pandemia (Covid-19)

O mercado imobiliário começou o ano de 2020 com a expectativa dos especialistas de uma alta de 3%, destacando o setor como um dos motores da economia para este ano. Além disso, segundo o IBGE, o PIB (Produto Interno Bruto) da Construção Civil aumentou 0,3% em 2019, a primeira alta desde 2014. Esses dados geraram otimismo para construtoras, incorporadoras e imobiliárias. No entanto, essa confiança deu lugar a cautela, mas um novo cenário se desenhou com a pandemia do coronavírus no país³.

Por incrível que parece o setor imobiliário não foi afetado como outros setores, com a paralisação da economia global, os empreendedores imobiliários deixaram de lançar novos projetos em todo o Brasil nesse início de ano. A queda de novos empreendimentos colocados no mercado de janeiro a março de 2020 foi de 14,9%, em comparação ao mesmo período do ano passado⁴.

Um levantamento feito pelo SENAI e a CBIC (Confederação Brasileira da Indústria da Construção), sobre os Indicadores imobiliários nacionais, demonstra que as vendas de imóveis cresceram no País 26,7% no 1º trimestre de 2020, sobre o mesmo período de 2019, indo em contra mão com o mercado financeiro que despencava (queda do índice Bovespa de mais de 30%), outro fator, foi a valorização dos imóveis ao valor real com elevação de 13% (1º trimestre-2020), resultado positivo, diante do cenário, observa-se que todas essas vendas, eram os estoques das construtoras e incorporadoras, dentro desta pesquisa há notícias de que o setor imobiliário, as construtoras e incorporadoras manterão seus planos de lançamentos para 2020, entre as empresas pesquisadas, 53% pretendem colocar novos produtos no mercado entre 60 e 120 dias⁵.

Na divulgação dos indicadores do primeiro trimestre do mercado imobiliário, a CBIC apresentou relatório com um dado importante: no mês de março, a maior parte das vendas foram feitas após o início da pandemia. Outro ponto identificado é que as empresas que já trabalhavam com venda em meio digital, sentiram pouco impacto.

³Fonte: *Jornal do Comércio* - Autor: Alex Frachetta

https://www.jornaldocomercio.com/ conteudo/cadernos/empresas_e_negocios/2020/04/736485-o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-depois-da-pandemia.html

⁴ Fonte: *Contexto Mídia* – Autores Luciane Mamoré e Thales Juan - <https://www.contextomidia.com.br/site/mercado-imobiliario-ve-retomada-rapida-do-segmento-no-brasil/>

⁵ Fonte: *Indicadores Imobiliários Nacionais 25 de maio* – Autores: SENAI e CBIC

<http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Indicadores1T2020.pdf>

Fonte: *A Crítica*

<https://www.acritica.net/editorias/economia/mercado-imobiliario-ve-retomada-rapida-do-segmento-no-brasil/460532/#:~:text=A%20boa%20not%C3%ADcia%20que%20a,o%20caso%20da%20SBS%20Empreendimentos>

4.4 Macaé a Retomada do Investimento

Foi realizada a descoberta de mais um poço de petróleo chamado informalmente de "Natator", a 130 quilômetros da cidade de Macaé (RJ), em profundidade d'água de 1.080 metros, com o óleo constatado em reservatórios carbonáticos da seção pré-sal⁶.

Outro investimento é da petroleira Shell começará a construção da usina termoeétrica Marlim Azul, de 565MW, ainda este ano de 2020. O investimento é avaliado em US\$ 700 milhões e planejado para cidade de Macaé/RJ.

O projeto não foi afetado pela crise do Covid-19 do ponto de vista econômico. Já estávamos avaliando cenários complexos para esta unidade", disse Flávio Rodrigues, o diretor da Shell no Brasil.

A termoeétrica de Macaé é um dos primeiros projetos de geração de eletricidade realizados no Brasil pela Shell, a empresa recebeu autorização do regulador Aneel, será a primeira usina termoeétrica a usar gás natural produzido no pré-sal.

Suas atividades de operações como usina começarão em 2023, com isso a Shell fornecerá o gás e controlará uma participação de 29,9%, enquanto o Pátria Investimentos terá 50,1% e MHPS 20%⁷.

O novo marco regulatório do gás abrirá o caminho para que Macaé se consolide como a "Capital Nacional da Energia", fortalecendo o novo perfil da cidade em atrair investimentos para a construção de usinas termelétricas, abastecidas com o gás natural processado no Terminal Cabiúnas, da Petrobras.

Diante dos investimentos aportados pela Petrobras na revitalização dos campos em operação na Bacia de Campos, e o início de produção de reservas ofertadas nos últimos leilões realizados pela Agência Nacional do Petróleo (ANP), Macaé reforçará a posição estratégica para o mercado de óleo e gás nacional, não apenas como base de materiais e serviços para as atividades de exploração e produção, mas também como área de armazenagem e processamento de óleo bruto e gás natural que começará a ser produzido também por outras gigantes da indústria offshore global⁸.

⁶ Fonte: UOL – Autor Luciano Costa

<https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2020/04/07/petrobras-informa-descoberta-de-petroleo-em-poco-de-bloco-na-bacia-de-campos.htm>

⁷ Fonte: O Petróleo – Autor: Janaina Barbosa

<https://opetroleo.com.br/construcao-de-usina-termoeletrica-da-shell-em-macae-devera-comecar-mes-que-vem/>

⁸Fonte: O Dia

<https://odia.ig.com.br/macae/2020/07/5961256-macae-caminha-para-se-consolidar-come-a-capital-nacional-da-energia.html>

5 LIMITAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO

Este relatório e as opiniões, bem como as conclusões contidas neste documento, podem ser utilizadas no âmbito da Oferta, pelas entidades competentes e demais partes interessadas, nos termos da Instrução CVM 400/03 e na Instrução CVM 472/08. No entanto, as partes não podem distribuir este estudo para outros, exceto nos seguintes casos:

- (i) a parte receptora deve concordar, por escrito, em não distribuir este estudo a qualquer outra parte pertencente a outro grupo financeiro e este relatório não deve ser distribuído em partes separadas;
e
- (ii) qualquer usuário deste estudo deve estar ciente das condições em que este trabalho foi baseado, bem como do mercado brasileiro e da situação econômica.

Em todos eles, a **EABF ASSOCIADOS** deverá ser notificada sobre qualquer distribuição deste estudo, pois tal distribuição deverá ser previamente aprovada pela nossa empresa.

A **EABF ASSOCIADOS** responderá a quaisquer perguntas que a parte receptora possa ter com relação a este estudo, às custas das partes, somente se o escopo de tais perguntas e respostas forem previamente acordados entre a **EABF ASSOCIADOS** e a parte receptora.

Os resultados deste estudo dependem de suposições, que servem de base para as projeções.

Os valores projetados utilizados para a avaliação técnica, comercial, econômica e financeira podem diferir substancialmente dos valores reais, uma vez que os pressupostos e premissas representam estimativas futuras.

Os fatores que podem resultar em diferenças entre os valores projetados e os resultados reais incluem mudanças no ambiente externo, o ambiente operacional interno da empresa, particularmente dos executivos-chave e as diferenças entre os modelos.

O método utilizado não antecipa mudanças nos ambientes externo e interno em que a empresa está envolvida, exceto aqueles mencionados neste relatório.

As projeções baseiam-se nos documentos e informações disponibilizados e nas experiências adquiridas, juntamente com os relatórios fornecidos pelo responsável pela administração da **EMPRESA** e as discussões com a equipe do **GESTOR**.

Este relatório aborda métodos e suposições previstos no item 6 “Metodologia Utilizada” abaixo.

Os resultados só serão relevantes para os utilizadores após a sua compreensão dos métodos e critérios envolvidos nas projeções.

6 OBJETIVO DESTE TRABALHO

Determinar a viabilidade técnica, econômica, comercial e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**, por meio da metodologia prevista no item 6 “Metodologia Utilizada” abaixo.

7 METODOLOGIA UTILIZADA

AVALIAÇÃO TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO ALVO (valores atuais)

Para a determinação de valores, bem como para possibilitar a análise técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**, será utilizado um modelo de avaliação que não levará em consideração a continuidade do **EMPREENDIMENTO ALVO** (“Going Concern Value”), por se tratar de empreendimento que se extinguirá ao término da venda da totalidade de suas unidades.

O método principal utilizado está baseado nos fluxos de caixa Livre (FCFF) que determina a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO** a partir da capacidade de gerar benefícios operacionais de caixa no futuro.

Representa a capacidade de geração operacional de caixa disponível produzido a partir do desempenho previsto dos negócios. Para fins de análise de sensibilidade, adotou-se um horizonte de 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023, assumindo pressuposto da não continuidade ao término da venda da totalidade dos imóveis (unidades).

Os fluxos de caixa futuros acrescidos são descontados a determinadas taxas de descontos ou custo médio ponderado do capital (CMPC) (“Weighted Average Cost of Capital” ou WACC) - com base nos custos de oportunidade ou atratividade dos capitais próprios e de terceiros -, bem como compatível com os níveis de riscos do empreendimento (Operacional e Financeiro).

Na utilização do modelo dos fluxos de caixa descontados para a determinação do seu valor econômico, no presente caso, foi adotada a taxa de desconto que representa o custo de capital médio ponderado (WACC), igual a **13,54%** (taxa de desconto). Observamos que para esse modelo não foi considerado o cálculo do residual/perpetuidade (Modelo de Gordon), pois o plano de vendas tem sua data final, ou seja, a venda da totalidade dos imóveis em 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023.

AVALIAÇÃO TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO ALVO (a valores de mercado)

Nossas análises resumiram-se em informações gerenciais, fornecidas pelo responsável pela administração da **EMPRESA** com objetivo de realizar a análise técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO** e de consistência, com comentários específicos.

A partir dessa análise são fixadas as premissas técnicas, econômicas, comerciais e financeiras de comportamento futuro do **EMPREENDIMENTO ALVO**, bem como definido os cenários macroeconômico e setorial projetivos mais prováveis.

Após fixadas as premissas do **EMPREENDIMENTO ALVO** e de suas vendas, em linha com o planejamento financeiro do responsável pela administração da **EMPRESA**, do comportamento esperado dos segmentos em que atua e do cenário macroeconômico projetado mais provável, são elaboradas as

simulações e projeções financeiras para a determinação das receitas e despesas do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

Para a determinação da taxa de desconto (custo médio ponderado do capital - CMPC) será utilizado o método CAPM (Capital Asset Pricing Model) e referência de estudos econométricos nacionais e internacionais para o custo do capital próprio.

Adicionalmente, para determinação do valor econômico atual do **EMPREENDIMENTO ALVO**, foram utilizados como referência as informações que constam no Anexo V ao presente estudo.

8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

8.1 Localização

O **EMPREENHIMENTO ALVO** está a nordeste da capital do estado Rio de Janeiro na cidade de Macaé, tendo acesso pela BR 101.

A seguir as principais distâncias mais importantes.

- 5,00 KM do centro de Macaé;
- 180,00 km da Capital Rio de Janeiro;
- 180,00 km do Aeroporto do Galeão.

As referidas informações podem ser verificadas no seguinte link disponibilizado⁹.

8.2 Localização do Imóvel

O **EMPREENHIMENTO ALVO** será desenvolvido na extensão da Estrada Israel Gonçalves Ribeiro, nº 830, Bairro Lagoa, Macaé. CEP: 27931-000, estado do Rio de Janeiro.

8.3 Logradouros de Situação

A) Estrada Israel Gonçalves Ribeiro

Tipo de via:	Terciária	Pavimentação:	Paralelo e Asfalto
Perfil (no trecho):	Leve aclave	Tráfego:	Baixo
Pista:	Dupla	Nível Comercial:	Baixo
Mãos de Direção:	Dupla	Iluminação Pública:	Sim

As informações podem ser confirmadas no Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor do Município de Macaé (Lei Complementar 279/2018), no Código de Urbanismo do Município de Macaé (Lei Complementar nº 141/2010) e no Código de Obras do Município de Macaé (Lei Complementar 230/2014).

8.4 Região Circunvizinha

A) Melhoramentos Públicos Locais

⁹<https://www.google.com.br/maps/dir/R.+Israel+Gon%C3%A7alves+Ribeiro+-+Setor+Administrativo+01,+Maca%C3%A9+-+RJ/Prefeitura+Municipal+de+Maca%C3%A9+-+Avenida+Presidente+Feliciano+Sodr%C3%A9+-+Centro,+Maca%C3%A9+-+RJ/Aeroporto+Gale%C3%A3o,+Rio+de+Janeiro+-+RJ/Rio+de+Janeiro,+RJ/@-22.6293096,-43.0719381,9z/data=!3m1!4b1!4m25!1m5!1m1!1s0x96314cbc26f52b:0xd0e0fb6e4263a47e!2m2!1d-41.8271906!2d-22.400201!1m5!1m1!1s0x96306660769e89:0xe802b6837da77a07!2m2!1d-41.7768557!2d-22.3746427!1m5!1m1!1s0x99799368903d71:0xead21443a9686abf!2m2!1d-43.2278231!2d-22.8171136!1m5!1m1!1s0x9bde559108a05b:0x50dc426c672fd24e!2m2!1d-43.1728965!2d-22.9068467!3e0>

X	Coleta de resíduos sólidos	X	Energia elétrica	X	Pavimentação
X	Água potável	X	Telefone	X	Entrega Postal
	Águas pluviais		Gás canalizado		

Obs. Todos os melhoramentos mencionados acima estão disponíveis na região

As informações podem ser confirmadas no Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor do Município de Macaé (Lei Complementar 279/2018), no Código de Urbanismo do Município de Macaé (Lei Complementar nº 141/2010) e no Código de Obras do Município de Macaé (Lei Complementar 230/2014).

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Industrial									
Densidade de ocupação:		Alta		Média/Alta		Média	X	Média/Baixa		Baixa
Padrão Econômico:		Alto		Médio/Alto	X	Médio		Médio/Alto		Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal									

As informações podem ser confirmadas no Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor do Município de Macaé (Lei Complementar 279/2018), no Código de Urbanismo do Município de Macaé (Lei Complementar nº 141/2010) e no Código de Obras do Município de Macaé (Lei Complementar 230/2014).

9 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Documentação

Recebemos cópia da certidão da matrícula nº 27.889, expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Macaé datada de 10 de junho de 2020 (“Matrícula”), a qual demonstra que a propriedade do imóvel, em que será desenvolvido o **EMPREENDIMENTO ALVO**, pertence à **EMPRESA**, bem como recebemos informações do projeto a ser desenvolvido.

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou na Matrícula e nos dados obtidos diretamente das informações do responsável pela administração da **EMPRESA**, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

9.2 Terreno

Conforme informações constantes na Matrícula, a área toda do terreno é de 20.735,00 M², tendo seu formato irregular, outro sim, informamos que não foi feita nenhuma visita em loco.

9.3 O Empreendimento Residencial Serrano

Trata-se de um empreendimento da Arquiteta Natalia Veronezi Sarmento das Neves, aprovado em 30/06/2008, com previsão para 5 torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 pavimentos cada, totalizando 400 apartamentos e 401 vagas de estacionamento (400 vagas de garagem acessórias de apartamentos, 01 vaga de garagem autônoma), nos termos do item R3-M.27.889 da Matrícula. Os 400 apartamentos estão distribuídos conforme tabela abaixo:

CONFORME QUADRO NB DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO						
M ²	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5	Total Aptos
	Quant. Apto	Quant. Apto	Quant. Apto	Quant. Apto	Quant. Apto	
60,33	18	18	18	18	18	90
56,19	36	36	36	36	36	180
60,38	18	18	18	18	18	90
114,21	4	4	4	4	4	20
93,24	2	2	2	2	2	10
84,68	1	1	1	1	1	5
92,09	1	1	1	1	1	5
Total APART.	80	80	80	80	80	400

Observa-se que a metragem das unidades (apartamentos) está discriminada em **área privativa** (área do imóvel de uso exclusivo de seu proprietário), observamos que está incluída a metragem da vaga de garagem, por não haver demarcação por apartamento, nos termos do item R3-M.27.889 da Matrícula.

O **EMPREENDIMENTO ALVO** perfaz um total de **30.766,80** m² de área equivalente global, distribuído conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA m²
Pavimento Térreo	2.604,66
1º a 9º Pavimento	25.550,10
Cobertura (Duplex)	1.875,40
Área de Lazer Coberta	593,83
Adm/Coleta Seletiva	142,81
Total	30.766,80

As informações obtidas do **EMPREENDIMENTO ALVO** constam na Matrícula e foram disponibilizadas pelo responsável pela administração da **EMPRESA**.

10 VIABILIDADE

Afim de que fossem calculados os índices para análise da viabilidade do empreendimento (VPL, TIR e MTIR), foi projetado o fluxo de caixa, com base em informações do cronograma físico financeiro esperado do projeto.

Considerando os anos de vigência do empreendimento, tem-se o seguinte fluxo financeiro, onde se observa a Taxa Interna de Retorno (TIR) e Taxa Interna de Retorno Modificada (MTIR).

CALCULO TIR	
Investimento	(13.312.322,94)
Fluxo de Caixa - ANO 1	(1.734.894,22)
Fluxo de Caixa - ANO 2	5.591.273,77
Fluxo de Caixa - ANO 3	(21.698.122,28)
Fluxo de Caixa - ANO 4	88.413.002,18
TIR	47,50%

CALCULO MTIR	
Investimento	(13.312.322,94)
Fluxo de Caixa - ANO 1	(1.734.894,22)
Fluxo de Caixa - ANO 2	5.591.273,77
Fluxo de Caixa - ANO 3	(21.698.122,28)
Fluxo de Caixa - ANO 4	88.413.002,18
Taxa de Desconto	13,54%
Fluxo da Data Zero	R\$ 41.183.619,31
Fluxo no 4 ANO	R\$68.445.277,05
MTIR	50,58%

TIR
VPL(investimento; Fc1...fc4)

MTIR
VPL(i;Fc1,,Fc4) - data zero
VPL(i;n;0;data zero) - ANO 4
Taxa(n;;investimento;ANO 4)

HIGHLIGHTS	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Bruta	R\$	9.183.390	8.529.722	7.056.716	115.373.472
Receita Op. Líquida (ROL)	R\$	8.848.196	8.218.387	6.799.146	111.162.340
Custos	R\$	(8.582.151)	(16.928.994)	(33.251.518)	(5.076.485)
Lucro Bruto	R\$	266.045	(8.710.607)	(26.452.372)	106.085.855
Despesas/Receitas Operacionais	R\$	(2.300.531)	(2.462.607)	(943.660)	(471.830)
Lucro Operacional (EBITDA)	R\$	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	105.614.025
Lucro/Prejuízo	R\$	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	81.975.444
Ativo Circulante	R\$	14.726.445	5.157.516	839.083	77.212.618
Ativo Realizável a Longo Prazo	R\$	140.835	140.835	140.835	140.835
Ativo Permanente	R\$	0	0	0	0
Ativo Total	R\$	14.867.280	5.298.351	979.918	77.353.453
Passivo Circulante	R\$	7.133.583	10.046.277	15.708.619	22.179.779
Passivo Não Circulante	R\$	8.315.398	7.006.989	24.422.246	12.349.177
Patrimônio Líquido	R\$	(581.701)	(11.754.915)	(39.150.947)	42.824.497
Passivo Total	R\$	14.867.280	5.298.351	979.918	77.353.453

LIQUIDEZ	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Liquidez Geral (AC+AL)/(PC+ELP)	IND.	0,96	0,31	0,02	2,24
Liquidez Corrente (AC/ELP)	IND.	2,06	0,51	0,05	3,48
Liquidez Imediata (D/PC)	IND.	0,00	0,43	0,00	3,44

ENDIVIDAMENTO	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Grau de Endividamento (PC+ELP/PT)	%	103,91%	321,86%	4095,33%	44,64%
Perfil do Endividamento (PC/PC+ELP)	%	46,18%	58,91%	39,14%	64,24%
Imobilização de Longo Prazo (AP/ELP+PL)	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

RENTABILIDADE	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
ROA - Return on Assets (LL/AT)	%	-13,68%	-210,88%	-2795,75%	105,98%
Fator de Alavancagem (AT/PL)	IND.	-25,6	-0,5	0,0	1,8
ROE - Return on Equity (LL/PL)	%	349,75%	95,05%	69,98%	191,42%
Margem Bruta (LB/ROL)	%	3,01%	-105,99%	-389,05%	95,43%
Margem Operacional (EBITDA/ROL)	%	-22,99%	-135,95%	-402,93%	95,01%
Margem Líquida (LL/ROL)	%	-22,99%	-135,95%	-402,93%	73,74%

INDICADORES DE PRODUTIVIDADE	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Giro do Ativo (ROL/(AC+ALP))	IND.	0,60	1,55	6,94	1,44
Giro do Patrimônio Líquido (ROL/PL)	IND.	-15,21	-0,70	-0,17	2,60

11 CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Na Gestão Financeira de uma empresa ou empreendimento, podemos considerar o modelo pelo Custo Variável, onde, envolve administrar os gastos de forma eficiente e igualitária, a fim de garantir melhores resultados de caixa, sendo seu valor proporcional a sua receita¹⁰.

SERVIÇOS		ABC %	VALOR	GASTOS POR ANO
1	Despesas Iniciais	3,01%	R\$ 1.919.013,00	R\$ 8.582.151,00
2	Serviços Gerais	2,00%	R\$ 1.276.783,00	
3	Instalação da Obra e equipamentos	4,03%	R\$ 2.575.217,00	
4	Movimento de Terra	0,43%	R\$ 274.104,00	
5	Fundações	3,97%	R\$ 2.537.034,00	R\$16.928.994,00
6	Estrutura	16,95%	R\$ 10.820.736,00	
7	Instalações Hidráulicas	9,57%	R\$ 6.108.258,00	
8	Instalações Elétricas	8,42%	R\$ 5.378.156,00	
9	Alvenaria	8,56%	R\$ 5.462.020,00	
10	Cobertura	0,21%	R\$ 135.027,00	
11	Esquadrias de Madeira	2,19%	R\$ 1.400.341,00	
12	Esquadrias Metálicas	6,58%	R\$ 4.203.516,00	
13	Tratamentos	2,26%	R\$ 1.442.621,00	
14	Revestimentos Internos	3,19%	R\$ 2.037.118,00	
15	Azulejos	2,78%	R\$ 1.777.394,00	R\$33.251.518,00
16	Revestimentos Especiais	1,67%	R\$ 1.063.318,00	
17	Revestimentos Externos	5,96%	R\$ 3.802.107,00	
18	Pisos	2,13%	R\$ 1.360.826,00	
19	Rodapés, Soleiras e Peitoris	1,48%	R\$ 945.333,00	
20	Vidros	0,36%	R\$ 227.238,00	
21	Pintura	3,92%	R\$ 2.500.455,00	
22	Diversos (lazer e equipamentos)	2,37%	R\$ 1.516.048,00	
23	Limpeza	0,68%	R\$ 431.936,00	
24	Elevadores	3,10%	R\$ 1.979.950,00	
25	Outros Equipamentos	0,13%	R\$ 82.937,00	
26	Outros (administração)	4,04%	R\$ 2.581.662,00	
CUSTO TOTAL		100%	R\$ 63.839.148,00	

GASTOS POR ANO			
ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
R\$ 8.582.151,00	R\$ 16.928.994,00	R\$ 33.251.518,00	R\$ 5.076.485,00

¹⁰ Fonte: SINDUSCUN/RJ - Custo unitário básico – CUB. <http://www.sinduscon-rio.com.br/wp/custo-unitario-basico-2/>
Custos unitários de insumos: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/apoio-poder-publico/sinapi/referencias-precos-insumos/Paginas/default.aspx>

12 VALORES OBTIDOS E CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido, tendo por objetivo determinar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENHIMENTO ALVO**.

O estudo é considerado pela **EABF ASSOCIADOS**, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não as que foram estabelecidas anteriormente.

As estimativas finais para o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENHIMENTO ALVO** foram efetuadas considerando as seguintes premissas principais:

- a) a utilização do modelo do fluxo de caixa descontado como o método mais apropriado para o caso;
- b) O faturamento projetado está em linha com o plano de vendas dos imóveis;
- c) considerou-se um período de 04 (quatro) anos de projeção explícita, correspondente ao período do ANO 1 ao ANO 4;
- d) o custo médio ponderado do capital – CMPC, considerado em dezembro de 2019 foi de 13,54% em função do custo de oportunidade e risco da empresa (operacional e financeiro), a conjuntura econômica nacional e internacional associados aos riscos não diversificáveis e as características do setor;
- e) não foram considerados Juros sobre o Capital Próprio (JCP), o que poderia reduzir o custo de capital próprio; e
- f) sem crescimento na perpetuidade (g) de 0,00%;

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análise técnica, comercial, econômica e financeira desenvolvidos ao longo deste trabalho, estimamos o valor indicado abaixo.

Ressaltamos que o valor do **EMPREENHIMENTO ALVO** é de, aproximadamente:

R\$ 41.183.619

(Quarenta e um milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e dezenove reais)

Este valor está vinculado às condições técnicas, comerciais, econômicas e financeiras do **EMPREENHIMENTO ALVO** e aos cenários construídos para essa análise, devendo o usuário deste estudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos demonstrativos financeiros e que fazem parte integrante deste trabalho.

É importante esclarecer que este estudo é formado por estimativas e projeções analisadas e avaliadas pela **EABF ASSOCIADOS** em um modelo de a nos apresentados do **EMPREENHIMENTO ALVO**,

baseada em dados fornecidos pela direção considerados fidedignos, além de levantamentos de índices do mercado efetuados pela nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura.

Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente as premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, das condições atuais da conjuntura econômica e das premissas adotadas neste estudo, entre outras, das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a **EABF ASSOCIADOS** não está por meio deste estudo fornecendo qualquer garantia de que os valores projetados aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados.

A performance efetiva do **EMPREENHIMENTO ALVO** está sujeita a inúmeros fatores não controláveis pela **EABF ASSOCIADOS** ou pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, a evolução do equilíbrio de oferta e demanda no setor, política de impostos, custos das operações, evolução da estrutura de capital e outras variáveis relevantes.

Por fim, ressalve-se que a avaliação de um negócio não é tarefa simples e exige exercícios de projeção em conformidade com cenários macroeconômicos futuros, cujo ponto de partida ou base são as demonstrações contábeis históricas.

13 TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de avaliação, composto de 22 (vinte e dois) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 07 de julho de 2020



ENEDINO ALVES BARBOSA FILHO
CONTADOR
CRC Nº 1SP263767/0 – 2

Em anexo:

- I - Premissas e Pressupostos utilizados nas projeções do ANO 1 ao ANO 4
- II - Definição e Identificação do Custo de Capital (Taxa de Desconto)
- III - Parâmetros adotados para Cálculo de Custo de capital (Taxa de Desconto)
- IV - Demonstrativo Financeiros – projetados (ANO 1 ao ANO 4)
- V - Indicadores Financeiros publicados pelo prof. Damodaran
- VI - Treasury Yield Curve Rates

**I - ANEXO – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES DO ANO 1 AO ANO
4**

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos adotados na elaboração do **EMPREENDIMENTO ALVO**, abrangendo o período de 2020 até 2023.

Foi desenvolvida uma modelagem financeira construída especificamente para o **EMPREENDIMENTO ALVO**, criada a partir de um sistema matemático-financeiro, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o comportamento futuro da **EMPRESA**, bem como sua viabilidade econômica financeira.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

O estudo é apresentado em termos reais e foi preparado a partir das premissas adotadas com o plano do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULO E HISTÓRICOS DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações necessárias para a elaboração das projeções, bem como dados históricos foram fornecidas pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, tendo como fundamento o plano do **EMPREENDIMENTO ALVO** para os anos do ANO 1 ao ANO 4, para o pleno atendimento do item 3.7.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

Na modelagem financeira construída, as simulações de estratégias financeiras, operacionais e administrativas foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“value drivers”):

- Criação da Receita Bruta
- Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às vendas líquidas;
- Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) necessários às operações da empresa;
- Depreciação, amortização dos ativos e novos investimentos;
- Estrutura e Custo de Capital; e
- Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social

A partir de todos os dados fornecidos, informações e premissas, foi elaborado um cenário que apresentamos a seguir.

3 – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Descrevemos a seguir memória de cálculo das rubricas “CAPEX”, “Incr. Necessidade de Capital de Giro”, “Depreciação” e “Recursos Não Operacionais” constantes do Anexo IV ao presente estudo:

- **CAPEX:** Consideramos como investimos do CAPEX 50% da depreciação do período, ou seja, para manutenção, não havendo aquisição de novos imobilizados;
- **Incr. Necessidade de Capital de Giro:** É o ciclo de caixa para garantir a operação utilizando os prazos médios de recebimento (ativo) e pagamento (passivo), o qual pode ser analisado nas projeções do ativo e passivo circulantes;
- **Depreciação:** considerou as alíquotas médias sobre o imobilizado;
- **Recursos Não Operacionais:** seu cálculo é variação das contas do passivo não operacional;

3.1 – EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA

As vendas compõem uma parcela essencial no estudo de viabilidade, pois são elas que representam as entradas de caixa do empreendimento.

Para a projeção da receita bruta, consideramos a velocidade de vendas comum nos empreendimentos imobiliários, que é, a vendas de todas as unidades na seguinte média:

EVOLUÇÃO DA VENDA				
ANO 1	nov/20	1º Mês	9,33%	56%
	dez/20	2º Mês	9,33%	
	jan/21	3º Mês	9,33%	
	fev/21	4º Mês	9,33%	
	mar/21	5º Mês	9,33%	
	abr/21	6º Mês	9,33%	
	mai/21	7º Mês	5,67%	34%
	jun/21	8º Mês	5,67%	
	jul/21	9º Mês	5,67%	
	ago/21	10º Mês	5,67%	
	set/21	11º Mês	5,67%	
	out/21	12º Mês	5,67%	
ANO 2	nov/21	13º Mês	3,33%	10%
	dez/21	14º Mês	3,33%	
	jan/22	15º Mês	3,33%	

No período do ANO 1 ao ANO 3, os recebimentos de carteira previstos representam 17,7%, no ANO 4 perfaz o recebimento final de 82,3% (entrega das chaves).

Área total dos apartamentos em M ²	Valor do M ²	Receita Total
25.480,6	R\$5.500,00	R\$140.143.301,00

	ANO 1 (nov/20 a out/21)	ANO 2 (nov/21 a out/22)	ANO 3 (nov/22 a out/23)	ANO 4 (nov/23 a out/24)	TOTAL
% de Recebimento	6,6%	6,1%	5,0%	82,3% Chaves	100,00%
R\$	R\$9.249.457,87	R\$8.548.741,36	R\$7.007.165,05	R\$115.337.936,72	R\$140.143.301,00

3.2 – DEDUÇÕES

A contabilização do faturamento bruto deve ser registrada pelos valores totais, incluindo os redutores do faturamento bruto na Demonstração de Resultados.

Tomando por base os impostos incidentes na receita bruta, consideramos os impostos federais (PIS/COFINS). Esses impostos são previsto pela Constituição Federal com as seguintes alíquotas sobre o faturamento bruto: PIS, a alíquota pode variar entre 0,65% ou 1,65% (não cumulativo) de acordo com o regime de apuração, COFINS, a alíquota pode variar entre 3% ou 7,6% (não cumulativo), para o devidos cálculos consideramos o regime cumulativo, conforme abaixo:

- **PIS = 0,65%** Sobre Receita Bruta;
- **COFINS = 3,00%** Sobre Receita Bruta;

3.3 – CUSTOS

Custo é a soma dos gastos incorridos e necessários para a aquisição, produção/fabricação e ou prestação de serviços da empresa ou empreendimento

GASTOS POR ANO			
ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
R\$ 8.582.151,00	R\$ 16.928.994,00	R\$ 33.251.518,00	R\$ 5.076.485,00

3.4 – DESPESAS OPERACIONAIS

Para cálculo das Despesas Operacionais, foram consideradas as seguintes premissas conforme abaixo:

- **Pessoal = 2%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL)
- **Administrativas = 15%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL)
- **Serviços de Terceiros = 2%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL)
- **Comissões de vendas = 5%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL)
- **Marketing = 2%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL)

3.5 – RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS

Consideradas as seguintes premissas, seguem tabela abaixo.

- **Outras Receitas Operacionais = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção
- **Outras Despesas Operacionais = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção
- **Receitas Financeiras = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção
- **Despesas Financeiras = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção

3.6 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

- **Imposto de Renda:** O imposto de renda foi projetado de acordo com a legislação em vigor que prevê uma alíquota de 15% sobre o Lucro Real, mais um adicional de 10% sobre o valor que superar o valor de R\$ 240.000 ao ano;

- **Contribuição Social:** A contribuição social foi projetada de acordo com a legislação em vigor que prevê uma alíquota de 9% sobre o Lucro Real.

4 – ATIVO

4.1 – ATIVO CIRCULANTE

O ativo circulante representa as disponibilidades financeiras, os bens e direitos que deverão ser convertidos em dinheiro em curto prazo, podendo ser vendidos ou consumidos em um determinado ciclo de operações de até 360 dias.

- **Caixa** = 0 % Sobre Receita Bruta;
- **Bancos** = 0 % Sobre Receita Bruta;
- **Aplicação Financeira** = Calculado Pelo Programa;
- **Promitentes Compradores** = 30 Dias de Giro Sobre Receita Bruta;
- **Conta transitória de clientes** = 54 Dias de Giro Sobre Custos;
- **Estoques** = 10 % Sobre Receita Bruta;
- **Adiantamentos** = 1,8 % Sobre Fornecedores;
- **Impostos a Recuperar** = 20 % Sobre Impostos;

4.2 – ATIVO NÃO CIRCULANTE

O ativo não circulante são bens e direitos que têm permanência duradoura, isto é, que não são facilmente convertidos em dinheiro, e seu ciclo de operações é superior a 360 dias.

- **Credito com Pessoas Ligadas** = Manter R\$ 112.266, ao Longo da Projeção;
- **Depósitos Judiciais** = Manter R\$ 28.569, ao Longo da Projeção;
- **Imobilizado** = Não consideramos nenhum investimento no imobilizado
- **Depreciação Acumulada** = Conforme alíquotas vigentes

5 – PASSIVO

5.1 – PASSIVO CIRCULANTE

O passivo circulante são deveres e obrigações que devem ser liquidadas no período de um ano, ou seja, em até 360 dias.

- **Fornecedor** = 120 Dias de Giro Sobre Custos;
- **Empréstimos e Financiamentos (C.P)** = Manter R\$ 0, ao Longo da Projeção;
- **Obrigações com 3ºs (Distrato)** = Manter R\$ 2.567.090, ao Longo da Projeção;
- **Obrigações Sociais a Recolher** = 2,8 % Sobre Pessoal;
- **Obrigações Tributárias a Recolher** = 11 % Sobre Pessoal;
- **Impostos e Contribuições a Pagar** = 15 % Sobre Receita Bruta;
- **Adiantamento de Clientes** = 5 % Sobre Promitentes Compradores;

- **Parcelamentos Tributários** = Manter R\$ 7.877, ao Longo da Projeção;

5.2 – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

O ativo não circulante são bens e direitos que têm permanência duradoura, isto é, que não são facilmente convertidos em dinheiro, e seu ciclo de operações é superior a 360 dias.

- **Empréstimos e Financiamentos (L.P)** = Manter R\$ 0, ao Longo da Projeção;
- **Débitos Com Pessoas Ligadas** = Manter R\$ 6.454.612, ao Longo da Projeção;
- **Parcelamento de Débitos** = Manter R\$ 125.891, ao Longo da Projeção;
- **Débitos com Pessoas Ligadas** = Manter R\$ 0, ao Longo da Projeção;
- **Orçamento a Executar** = 5 % Sobre Receita Bruta;
- **Captação Financiamentos em excesso** = Calculado Pelo Programa;

6 – PATRIMONIO LIQUIDO

O Patrimônio Líquido representa os valores que os sócios ou acionistas têm na empresa em um determinado momento, o seu resultado vem do ativo total e dos passivos circulantes e não circulantes.

- **Capital social** = Manter R\$ 12.626.292, ao Longo da Projeção
- **Lucros ou Prejuízos** = Calculado Pelo Programa;

II - ANEXO – DEFINIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)

A taxa de desconto utilizada para descontar os fluxos futuros de caixa da empresa é conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC - *Weighted Average Cost of Capital*).

Esta converte os fluxos de caixa futuros e mais o valor residual em valor presente para todos os investidores, considerando que, tanto os credores quanto os acionistas esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o WACC é que ele deve ser consistente com o método de avaliação utilizado e com a definição dos fluxos de caixa a serem descontados.

Para a apuração do custo médio ponderado de capital (WACC) devem ser obtidos:

- a) O custo de capital próprio (*equity*) $\Rightarrow K_e = E$.
- b) O custo do capital de terceiros (*debt*) $\Rightarrow K_d = D$.
- c) As participações relativas de cada fonte de recursos na estrutura de capital da empresa.

Devem ser considerados na apuração dessas taxas o risco sistemático, o da empresa (financeiro e operacional) e ainda o valor do dinheiro no tempo.

A determinação adequada dessas taxas e parâmetros é de extrema importância, pois são utilizados no cálculo do valor presente dos fluxos de caixa e do valor residual, influenciando direta e sensivelmente esses valores.

O CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO (EQUITY)

Para estimar-se o custo do capital próprio (K_e), utilizou-se os parâmetros do mercado norte-americano, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar o custo real de capital praticados nos Estados Unidos e acrescentando-se um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de inclusões do Risco Brasil, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais à realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível da diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez do perfil de ativo que está sendo analisado, comparativamente ao mercado de ações nacional.

Os cálculos são efetuados dentro do conceito tradicional do CAPM – *Capital Asset Pricing Model*, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do *Beta* alavancado para o negócio em estudo, além de estimar-se o risco Brasil, risco de liquidez (empresa de capital fechado) e o “size premium” (tamanho da empresa):

$$K_e = R_{fr} + \beta \cdot [E(R_m) - R_f] + R_{Liq.}$$

A utilização do índice do índice do risco Brasil, risco de liquidez e do coeficiente Beta total são necessários para ajustar os dados do padrão norte – americano às características de mercado nacional.

- A) R_{fr} = Risk-free rate – Taxa de juros para ativo livre de risco
Para a taxa livre de risco, foi utilizado o Treasury Yield Curve Rates.
- B) β – Coeficiente Beta

Esse coeficiente mede a volatilidade das taxas de retorno de uma ação em relação a um Índice de Mercado, sendo o indicador do Risco Sistemático, para aquela ação.

Para a determinação do Coeficiente Beta específico para a empresa foram assumidos os valores calculados pelo Professor Aswath Damodaran para o mercado norte-americano que utiliza a série histórica do Instituto Ibbotson (USA).

Utilizamos como referência o Beta médio alavancado do segmento “Investments & Asset Management”, ajustando-o em função de alavancagem específica, através da seguinte fórmula:

$$\beta_L = \beta_u \times \left\{ 1 + \left[(1-t) \times \frac{D}{E} \right] \right\}$$

Onde:

β (Alavancado) = risco sistemático da ação da empresa em análise

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social

D/E = Total de dívida ^(D) em relação ao patrimônio líquido ^(E)

β_u = Beta não alavancado (unleveraged)

β_L = Beta alavancado (leveraged)

Dado que a relação da dívida na estrutura de capital do empreendimento é diferente da média do mercado, adotamos para apurar o custo de capital próprio, o beta alavancado específico para a empresa.

D) R_m – Retorno do Mercado de Ações – $[E(R_m)]$

A taxa de retorno esperada do mercado de ações medida por um índice de mercado é utilizada supondo-se que esse indicador possa representar o retorno médio de todos os setores da economia. É obtido através da série histórica do indicador para os últimos 20 anos (taxa média geométrica de retorno anual), identificada no site do Profº A. Damodaran, como publicação do Morning Star (ex - Instituto Ibbotson - USA).

E) *Market risk-premium* – Prêmio por risco assumido ($Mrp = [E(R_m) - R_{fr}]$)

É determinado pela diferença entre o *risk-free rate* (R_{fr}) e a taxa de retorno esperada do mercado de ações $[E(R_m)]$.

Adotamos, um prêmio médio de risco histórico, acima da taxa livre de risco, conforme índices históricos de performance de longo prazo de índices de ações nos Estados Unidos, apresentados em publicações

do Professor Aswath Damodaran, relativas ao custo de capital próprio e apresentado nos Anexos deste texto.

Uma vez que por fatores endógenos e exógenos à economia brasileira, as variáveis têm apresentado comportamento volátil, entendemos que a média mensal da diferença acima mencionada é o indicador mais coerente para o cálculo do custo do capital.

f) *Beta Total* – Risco Total do negócio

Está implícito no uso do coeficiente beta como indicador de risco sistemático, a premissa de que o investidor marginal em ações é bem diversificado. No caso de empresas de capital fechado, essa premissa não é sustentável. Em empresas de capital fechado, geralmente o proprietário possui a maior parte do seu portfólio investido no negócio. Por conseguinte, o objetivo é mensurar o risco total do negócio e não só o risco do mercado. Para ajustar o Beta para que reflita o risco total em vez do risco de mercado, dividi-se o beta de mercado pela raiz quadrada do R^2 (coeficiente de correlação), obtendo-se o Beta Total. Desta forma, negócios privados terão em geral custos de patrimônio líquido mais elevados do que as empresas de capital aberto com investidores diversificados.

$$\beta_T = \frac{\beta_u}{\sqrt{R^2}} = \frac{\beta_u}{R}$$

Onde:

β_T = Beta Total

β_u = Beta não alavancado

R^2 = Coeficiente de determinação

R = Coeficiente de Correlação

Risco de Líquidez (Rliq.) = Considerando que a empresa é de capital fechado e de tamanho médio, não há liquidez para suas ações.

Dessa forma, é estimado um prêmio por risco de liquidez e pelo tamanho da empresa (“size premium”)

O CUSTO DO CAPITAL DE TERCEIROS (DEBT)

Refere-se aos custos de capital de terceiros de longo prazo e podem ser os históricos ou os de mercado, praticados atualmente.

Para se obter este custo, estima-se o custo médio ponderado do capital de terceiros, a partir dos financiamentos existentes na data-base da avaliação, considerando-se prazos de amortização e taxa de juros dos financiamentos.

Na hipótese de que os mesmos sejam equivalentes (históricos e os de mercado), ou seja, a empresa vem captando esse tipo de recursos, em datas recentes, os mesmos podem ser utilizados, sem provocar distorções no custo de capital total.

Neste caso, estamos usando a taxa CDI, acrescida de uma taxa de 0,00%.

Podem ser estimados, também, a partir dos custos dos recursos de longo prazo, fornecidos pelo BNDES ou ainda por emissão de debêntures simples (longo prazo), considerados os custos das últimas emissões no mercado de capitais.

Esses custos serão utilizados na composição ponderada do custo de capital total, líquido de Imposto de Renda, onde:

$$K_d = \text{custo da dívida} = \text{taxa de juros} \times (1-T)$$

Onde:

T = Imposto de Renda e Contribuição Social, atualmente vigentes na empresa.

O CUSTO MÉDIO PONDERADO DO CAPITAL (WACC)

Apurados o custo do capital próprio, o custo do capital de terceiros e as participações relativas de cada fonte de recursos no capital total, determina-se o custo médio ponderado de capital da empresa.

A fórmula geral utilizada para a estimativa do WACC depois dos impostos é a seguinte:

$$WACC = \left[\frac{D}{(D+E)} \right] \times K_d \cdot (1-t) + \left[\frac{E}{(D+E)} \right] \times K_e$$

Onde:

WACC = Custo médio ponderado de capital

K_d = Custo de dívida (capital de terceiros \Rightarrow D)

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social

$\frac{D}{D+E}$ = Participação da dívida na estrutura de capital total

K_e = Custo de patrimônio líquido (capital próprio \Rightarrow E)

$\frac{E}{D+E}$ = Participação do Patrimônio Líquido na estrutura de capital total.

Assim, para a situação atual do empreendimento foram admitidos os seguintes parâmetros para apuração do custo médio ponderado de capital (WACC) para desconto dos fluxos de caixa esperados, que estão descritos no Anexo III.

III - ANEXO – PARÂMETROS ADOTADOS PARA CÁLCULO DE CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)

Beta (b) do Setor	1,24	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
Endividamento do Setor	41,18%	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
Capital próprio do Setor	58,82%	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
IR (EUA) do Setor	2,19%	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
Beta (β_U) do Setor	0,73	
Endividamento da Empresa	41,18%	
Capital próprio da Empresa	58,82%	
IR/CS da Empresa	34%	
Beta (β_L) da Empresa	1,07	
Rf	2,14%	Média 2019 - 30y bond (Daily Treasury Yield Curve Rates)
Mark Risk Premium	5,20%	Aswath Damodaran
Risco de Liquidez	4,00%	Risco pela falta de Liquidez
Risco de Tamanho (SIZE Premium)	4,00%	
Country Risk Premium (Risco Brasil)	2,96%	Aswath Damodaran (Moody's Rating - Ba2)
Ke (custo cap próprio)	18,68%	
Inflação USA	1,90%	PWC
Inflação Brasil	5,00%	PWC
Ke (custo cap próprio) BR	22,29%	
Kd (custo cap terceiros)	1,58%	
WACC	13,54%	

IV - ANEXO – DEMONSTRATIVO FINANCEIROS – PROJETADOS (ANO 1 ao ANO 4)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PROJETADO - DRE

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Bruta	9.183.390	8.529.722	7.056.716	115.373.472
Impostos	(335.194)	(311.335)	(257.570)	(4.211.132)
Receita Operacional Líquido (ROL)	8.848.196	8.218.387	6.799.146	111.162.340
<i>Taxa de Crescimento do Faturamento</i>	<i>NC</i>	<i>-7,12%</i>	<i>-17,27%</i>	<i>1534,95%</i>
Custos	(8.582.151)	(16.928.994)	(33.251.518)	(5.076.485)
Lucro bruto	266.045	(8.710.607)	(26.452.372)	106.085.855
<i>Margem Bruta</i>	<i>3,01%</i>	<i>-105,99%</i>	<i>-389,05%</i>	<i>95,43%</i>
Despesas Operacionais	(2.300.531)	(2.462.607)	(943.660)	(471.830)
Pessoal	(176.964)	(180.503)	(90.252)	(45.126)
Administrativas	(1.327.229)	(1.526.314)	(763.157)	(381.578)
Serviços de Terceiros	(176.964)	(180.503)	(90.252)	(45.126)
Comissões de vendas	(442.410)	(410.919)	0	0
Marketing	(176.964)	(164.368)	0	0
Lucro Operacional (EBITDA)	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	105.614.025
<i>Margem Operacional</i>	<i>-22,99%</i>	<i>-135,95%</i>	<i>-402,93%</i>	<i>95,01%</i>
Depreciação e Amortização	0	0	0	0
Lucro Operacional (EBIT)	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	105.614.025
Receitas e Despesas Não Operacionais	0	0	0	0
Receitas e Despesas Financeiras	0	0	0	0
Resultado Antes dos Impostos	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	105.614.025
Impostos (IR/CSSL)	0	0	0	(23.638.581)
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	81.975.444
<i>Margem Líquida</i>	<i>-22,99%</i>	<i>-135,95%</i>	<i>-402,93%</i>	<i>73,74%</i>

ATIVO – PASSIVO PROJETADOS

ATIVO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Ativo Circulante	14.726.445	5.157.516	839.083	77.212.618
Disponível	0	4.282.865	0	76.339.933
Caixa	0	0	0	0
Bancos	0	0	0	0
Aplicação Financeira	0	4.282.865	0	76.339.933
Promitentes Compradores	765.283	710.810	588.060	0
Conta transitoria de clientes	1.287.323	0	0	0
Estoques	12.555.307	0	0	0
Adiantamentos	51.493	101.574	199.509	30.459
Impostos a Recuperar	67.039	62.267	51.514	842.226
Ativo Não Circulante	140.835	140.835	140.835	140.835
Realizavel a Longo Prazo	140.835	140.835	140.835	140.835
Credito com Pessoas Ligadas	112.266	112.266	112.266	112.266
Depositos Judiciais	28.569	28.569	28.569	28.569
Imobilizado Liquido	0	0	0	0
Imobilizado	9.920	9.920	9.920	9.920
Depreciação Acumulada	(9.920)	(9.920)	(9.920)	(9.920)
Total do Ativo	14.867.280	5.298.351	979.918	77.353.453

PASSIVO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Passivo Circulante	7.133.583	10.046.277	15.708.619	22.179.779
Fornecedor	2.860.717	5.642.998	11.083.839	1.692.162
Empréstimos e Financiamentos (C.P)	0	0	0	0
Obrigações com 3ºs (Distratos)	2.567.090	2.567.090	2.567.090	2.567.090
Obrigações Sociais a Recolher	245.255	479.066	933.570	143.405
Obrigações Tributárias a Recolher	36.871	34.247	28.333	463.224
Impostos e Contribuições a Pagar	1.377.509	1.279.458	1.058.507	17.306.021
Adiantamento de Clientes	38.264	35.541	29.403	0
Parcelamentos tributarios	7.877	7.877	7.877	7.877
Passivo Não Circulante	8.315.398	7.006.989	24.422.246	12.349.177
Empréstimos e Financiamentos (L.P)	0	0	0	0
Débitos Com Pessoas Ligadas	6.454.612	6.454.612	6.454.612	6.454.612
Parcelamento de Débitos	125.891	125.891	125.891	125.891
Debitos com Pessoas Ligadas	0	0	0	0
Orçamento a Executar	459.170	426.486	352.836	5.768.674
Captação Financiamentos em excesso	1.275.725	0	17.488.907	0
Patrimônio Liquido	(581.701)	(11.754.915)	(39.150.947)	42.824.497
Capital social	12.626.292	12.626.292	12.626.292	12.626.292
Lucros ou Prejuízos	(13.207.993)	(24.381.207)	(51.777.239)	30.198.205
Total dos Passivos	14.867.280	5.298.351	979.918	77.353.453
Check	0	0	0	0

FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS

FLUXO DE CAIXA	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Bruta	9.183.390	8.529.722	7.056.716	115.373.472
Deduções e Impostos	(335.194)	(311.335)	(257.570)	(4.211.132)
Receita Líquida Operacional	8.848.196	8.218.387	6.799.146	111.162.340
Custos	(8.582.151)	(16.928.994)	(33.251.518)	(5.076.485)
Lucro bruto	266.045	(8.710.607)	(26.452.372)	106.085.855
Despesas Operacionais	(2.300.531)	(2.462.607)	(943.660)	(471.830)
Depreciação	0	0	0	0
Lucro Operacional (EBIT)	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	105.614.025
Despesa de Depreciação (Fundos)	0	0	0	0
Fundos das Operações Antes dos Impostos	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	105.614.025
(-) Impostos sobre Resultado	0	0	0	(23.638.581)
(=) Fundos Operacionais	(2.034.486)	(11.173.214)	(27.396.032)	81.975.444
(-) Incr. Necessidade de Capital de Giro	299.592	16.764.488	5.697.910	6.437.558
(-) capex (Investimentos do Imobilizado)	0	0	0	0
(=) Fluxo de Caixa das Operações	(1.734.894)	5.591.274	(21.698.122)	88.413.002
Despesa com Juros	0	0	0	0
Receita/(Despesa) Não Operacional	0	0	0	0
Recursos Não Operacionais	459.170	(32.684)	(73.650)	5.415.838
Usos Não Operacionais	(0)	0	0	0
Superávit / (Deficit) de Fundos	(1.275.725)	5.558.590	(21.771.772)	93.828.840
(+/-) Empréstimos e Financiamentos (C.P)	0	0	0	0
(+/-) Empréstimos e Financiamentos (L.P)	0	0	0	0
(+/-) Capital social	0	0	0	0
(+/-) Captação automática de Recursos (LP)	1.275.725	(1.275.725)	17.488.907	(17.488.907)
(=) Increm. em Aplicações Financeiras	(1.275.725)	5.558.590	(21.771.772)	93.828.840

VALOR DO EMPREENDIMENTO

Período	Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Valor Presente	Fluxo de Caixa Acumulado
ANO 1	(1.734.894)	(1.527.982)	(1.527.982)
ANO 2	5.591.274	4.337.118	2.809.136
ANO 3	(21.698.122)	(14.823.745)	(12.014.608)
ANO 4	88.413.002	53.198.228	41.183.619
Valor Presente do Residual			0
Fluxo de Caixa Acumulado + Vlr Presente do Residual			41.183.619
(+) Valor de Mercado do Disponível e Permanente			0
Aplicação Financeira			0
Valor Empresarial (CORPORATE VALUE)			41.183.619
(-) Valor de Mercado de Dívidas (Emp. E Financiamentos)			0
Empréstimos e Financiamentos (C.P)			0
Empréstimos e Financiamentos (L.P)			0
Valor Para o Acionista (SHAREHOLDER VALUE)			41.183.619

V - ANEXO – INDICADORES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. DAMODARAN

To update this spreadsheet, enter the following

Long Term Treasury bond rate =	1,92%
Risk Premium to Use for Equity =	5,20%
Global Default Spread to add to cost of debt =	0,00%
Do you want to use the marginal tax rate for cost of debt?	
If yes, enter the marginal tax rate to use	

These costs of capital are in US\$. To convert to a different currency, please enter

Expected inflation rate in local currency =	6,00%
Expected inflation rate in US \$ =	1,50%

Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)

	Standard Deviation		Basis Spread
	0	0,25	0,80%
	0,25	0,4	1,35%
Yes	0,4	0,65	1,75%
25%	0,65	0,75	2,50%
	0,75	0,9	5,00%
	0,9	1	6,50%
	1	10	7,50%

Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Local Currency)
Advertising	47	1,44	9,41%	54,03%	62,38%	3,67%	4,13%	2,75%	45,97%	6,35%	11,06%
R.E.I.T.	234	0,68	5,48%	54,24%	19,86%	2,72%	1,92%	2,04%	45,76%	3,90%	8,51%
Real Estate (Development)	20	1,24	8,35%	58,82%	47,22%	3,67%	2,19%	2,75%	41,18%	6,04%	10,74%
Real Estate (General/Diversified)	12	1,63	10,41%	68,76%	21,35%	2,72%	6,55%	2,04%	31,24%	7,80%	12,57%
Utility (Water)	17	0,68	5,48%	73,66%	17,88%	2,72%	10,01%	2,04%	26,34%	4,57%	9,21%
Total Market	7053	1,13	7,79%	63,29%	42,36%	3,67%	7,32%	2,75%	36,71%	5,94%	10,64%
Total Market (without financials)	5878	1,21	8,21%	75,99%	46,41%	3,67%	5,81%	2,75%	24,01%	6,90%	11,64%

Country and Equity Risk Premiums

Enter the current risk premium for a mature equity market

Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?

If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)

5,20%	Updated January 1, 2020
Yes	
1,18	Updated January 1, 2020

Country	Continent	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
Abu Dhabi	Middle East	Aa2	0,41%	5,69%	0,49%
Albania	Eastern Europe & Russia	B1	3,76%	9,64%	4,44%
Andorra (Principality of)	Western Europe	Baa2	1,59%	7,08%	1,88%
Angola	Africa	B3	5,44%	11,62%	6,42%
Argentina	Central and South America	Caa2	7,53%	14,08%	8,88%
Armenia	Eastern Europe & Russia	Ba3	3,01%	8,75%	3,55%
Aruba	Caribbean	Baa1	1,34%	6,77%	1,57%
Australia	Australia & New Zealand	Aaa	0,00%	5,20%	0,00%
Austria	Western Europe	Aa1	0,33%	5,59%	0,39%
Azerbaijan	Eastern Europe & Russia	Ba2	2,51%	8,16%	2,96%
Botswana	Africa	A2	0,71%	6,04%	0,84%
Brazil	Central and South America	Ba2	2,51%	8,16%	2,96%
Bulgaria	Eastern Europe & Russia	Baa2	1,59%	7,08%	1,88%
Burkina Faso	Africa	B2	4,60%	10,63%	5,43%

VI - ANEXO – TREASURY YIELD CURVE RATES

Date	1 Mo	2 Mo	3 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
02/01/2019	2,4	2,4	2,42	2,51	2,6	2,5	2,47	2,49	2,56	2,66	2,83	2,97
03/01/2019	2,42	2,42	2,41	2,47	2,5	2,39	2,35	2,37	2,44	2,56	2,75	2,92
04/01/2019	2,4	2,42	2,42	2,51	2,57	2,5	2,47	2,49	2,56	2,67	2,83	2,98
07/01/2019	2,42	2,42	2,45	2,54	2,58	2,53	2,51	2,53	2,6	2,7	2,86	2,99
08/01/2019	2,4	2,42	2,46	2,54	2,6	2,58	2,57	2,58	2,63	2,73	2,88	3
09/01/2019	2,4	2,42	2,45	2,52	2,59	2,56	2,54	2,57	2,64	2,74	2,9	3,03
10/01/2019	2,42	2,42	2,43	2,51	2,59	2,56	2,54	2,56	2,63	2,74	2,92	3,06
11/01/2019	2,41	2,43	2,43	2,5	2,58	2,55	2,51	2,52	2,6	2,71	2,9	3,04
14/01/2019	2,42	2,43	2,45	2,52	2,57	2,53	2,51	2,53	2,6	2,71	2,91	3,06
15/01/2019	2,41	2,43	2,45	2,52	2,57	2,53	2,51	2,53	2,61	2,72	2,92	3,08
16/01/2019	2,41	2,4	2,43	2,49	2,57	2,55	2,53	2,54	2,62	2,73	2,92	3,07
17/01/2019	2,41	2,41	2,42	2,5	2,57	2,56	2,55	2,58	2,66	2,75	2,93	3,07
18/01/2019	2,4	2,4	2,41	2,5	2,6	2,62	2,6	2,62	2,7	2,79	2,95	3,09
22/01/2019	2,38	2,4	2,43	2,51	2,59	2,58	2,55	2,57	2,65	2,74	2,91	3,06
23/01/2019	2,37	2,38	2,41	2,51	2,59	2,58	2,57	2,59	2,66	2,76	2,93	3,07
24/01/2019	2,38	2,41	2,37	2,5	2,58	2,56	2,54	2,55	2,62	2,72	2,89	3,04
25/01/2019	2,36	2,41	2,39	2,51	2,6	2,6	2,58	2,59	2,66	2,76	2,92	3,06
28/01/2019	2,39	2,41	2,42	2,51	2,6	2,6	2,58	2,58	2,65	2,75	2,92	3,06
29/01/2019	2,39	2,41	2,42	2,51	2,6	2,56	2,54	2,55	2,61	2,72	2,9	3,04
30/01/2019	2,4	2,39	2,42	2,5	2,57	2,52	2,49	2,49	2,58	2,7	2,9	3,06
31/01/2019	2,42	2,43	2,41	2,46	2,55	2,45	2,43	2,43	2,51	2,63	2,83	2,99
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
02/12/2019	1,6	1,58	1,6	1,62	1,6	1,61	1,63	1,65	1,77	1,83	2,15	2,28
03/12/2019	1,56	1,54	1,57	1,57	1,57	1,53	1,54	1,54	1,65	1,72	2,03	2,17
04/12/2019	1,59	1,54	1,55	1,56	1,56	1,58	1,58	1,6	1,71	1,77	2,08	2,22
05/12/2019	1,52	1,56	1,54	1,55	1,56	1,58	1,6	1,62	1,73	1,8	2,11	2,24
06/12/2019	1,52	1,55	1,53	1,56	1,57	1,61	1,64	1,67	1,78	1,84	2,14	2,29
09/12/2019	1,54	1,54	1,54	1,58	1,56	1,63	1,63	1,67	1,77	1,83	2,13	2,27
10/12/2019	1,53	1,55	1,56	1,57	1,56	1,65	1,67	1,68	1,78	1,85	2,12	2,26
11/12/2019	1,54	1,56	1,57	1,58	1,55	1,61	1,62	1,64	1,74	1,79	2,08	2,23
12/12/2019	1,57	1,57	1,56	1,57	1,55	1,66	1,69	1,73	1,84	1,9	2,18	2,32
13/12/2019	1,55	1,57	1,57	1,56	1,54	1,61	1,62	1,66	1,76	1,82	2,11	2,26
16/12/2019	1,57	1,57	1,57	1,58	1,54	1,65	1,67	1,72	1,82	1,89	2,17	2,3
17/12/2019	1,56	1,56	1,56	1,58	1,53	1,63	1,66	1,71	1,82	1,89	2,18	2,31
18/12/2019	1,56	1,57	1,56	1,58	1,54	1,63	1,67	1,74	1,86	1,92	2,22	2,35
19/12/2019	1,54	1,58	1,57	1,57	1,52	1,62	1,65	1,73	1,84	1,92	2,21	2,35
20/12/2019	1,57	1,59	1,58	1,58	1,52	1,63	1,67	1,73	1,84	1,92	2,21	2,34
23/12/2019	1,57	1,57	1,59	1,6	1,53	1,64	1,67	1,75	1,86	1,93	2,22	2,35
24/12/2019	1,55	1,58	1,58	1,61	1,53	1,62	1,64	1,72	1,83	1,9	2,2	2,33
26/12/2019	1,59	1,6	1,58	1,61	1,53	1,64	1,65	1,72	1,85	1,9	2,19	2,33
27/12/2019	1,56	1,56	1,57	1,59	1,51	1,59	1,6	1,68	1,8	1,88	2,18	2,32
30/12/2019	1,51	1,53	1,57	1,6	1,57	1,58	1,59	1,68	1,81	1,9	2,21	2,34
31/12/2019	1,48	1,51	1,55	1,6	1,59	1,58	1,62	1,69	1,83	1,92	2,25	2,39
Média	2,12	2,12	2,11	2,11	2,05	1,97	1,94	1,95	2,05	2,14	2,40	2,58

Daily Treasury Yield Curve Rates

contato@eabf.com.br
www.eabf.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: EA 012.05-20.1.1

SOLICITANTE: WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.

PROPRIETÁRIO: CMDR 11 SPE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

OBJETO: EMPREENDIMENTO “RESIDENCIAL
ATLÂNTICO”

OBJETIVO: DETERMINAR A VIABILIDADE ECONOMICA
DO EMPREENDIMENTO “RESIDENCIAL
ATLÂNTICO”

DATA: 2020



1	INTRODUÇÃO.....	1
2	CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO.....	4
3	CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	5
4	ECONOMIA BRASILEIRA E ANÁLISE SETORIAL.....	6
4.1	Deterioração do Cenário Econômico	6
4.2	Projeção para o PIB de 2020 – 2021	6
4.3	Setor Imobiliário na Pandemia (Covid-19).....	8
4.4	Macaé a Retomada do Investimento.....	9
5	LIMITAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO.....	10
6	OBJETIVO DESTE TRABALHO	11
7	METODOLOGIA UTILIZADA	12
8	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	14
8.1	Localização.....	14
8.2	Localização do Imóvel	14
8.3	Logradouros de Situação.....	14
8.4	Região Circunvizinha	14
9	VIABILIDADE.....	16
10	CUSTOS DA CONSTRUÇÃO.....	18
11	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	19
11.1	Documentação.....	19
11.2	Terreno.....	19
11.3	O Empreendimento Residencial Atlântico	19
12	VALORES OBTIDOS E CONSIDERAÇÕES FINAIS	21
13	TERMO DE ENCERRAMENTO	23
I -	ANEXO – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES DO ANO 1 ao ANO 4.....	24
II -	ANEXO – DEFINIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)	
	30	
III -	ANEXO – PARÂMETROS ADOTADOS PARA CÁLCULO DE CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)	34

IV - ANEXO – DEMONSTRATIVO FINANCEIROS – PROJETADOS (ANO 1 ao ANO 4).....	36
V - ANEXO – INDICADORES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. DAMODARAN.....	42
VI - ANEXO – TREASURY YIELD CURVE RATES.....	44

1 INTRODUÇÃO

EABF PLANEJAMENTO FINANCEIRO EMPRESARIAL EIRELI, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Octavio Pinto, 71, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 32.799.781/0001-12 (“**EABF ASSOCIADOS**”), foi nomeada por **WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob nº 28.529.686/0001-21 (“**WNT**” ou “**GESTOR**”), para determinar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário denominado “Residencial Atlântico”, pertencente à **CMDR II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CMDR SPE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 09.298.319/0001-10 (“**RESIDENCIAL ATLÂNTICO**” ou “**EMPREENDIMENTO ALVO**” e “**EMPRESA**”, respectivamente).

O presente estudo foi elaborado no âmbito da distribuição pública primária de cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 36.969.658/0001-53 (“**Fundo**”), administrado por seu administrador **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27 (“**Administrador**” ou “**Monetar**”), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Cotas**”, “**Oferta**” ou “**1ª Emissão**”, “**Instrução CVM nº 400/03**” e “**Instrução CVM nº 472/08**” respectivamente), cujos recursos oriundos da integralização das Cotas do Fundo serão destinados à aquisição do **EMPREENDIMENTO ALVO**, implementação do desenvolvimento e comercialização do **EMPREENDIMENTO ALVO**, observada a política de investimento do Fundo e o disposto no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

O presente estudo foi elaborado nos termos do item 3.7 do Anexo III da Instrução CVM 400/03 e tem por escopo determinar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**. Este estudo não se trata de material de venda do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

O desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** depende do cumprimento de condições precedentes, tais como a captação de recursos além daqueles que poderão ser obtidos mediante a Oferta e a efetiva transferência do **EMPREENDIMENTO ALVO** para o Fundo.

Nesse sentido, destacamos que o desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão do **EMPREENDIMENTO ALVO** depende diretamente de novos aportes de capital pelos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, ambos sem previsão de realização no momento, não sendo possível a conclusão do **EMPREENDIMENTO ALVO** apenas com os recursos captados na Oferta.

Os recursos originários da Oferta serão destinados exclusivamente para a aquisição do **EMPREENDIMENTO ALVO**, não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento do

EMPREENDIMENTO ALVO. A aquisição do **EMPREENDIMENTO ALVO** pode não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas.

Deste modo, a conclusão do **EMPREENDIMENTO ALVO** depende diretamente de novos aportes de capital pelos cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão do **EMPREENDIMENTO ALVO** apenas com os recursos captados na Oferta.

O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO**: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda do **EMPREENDIMENTO ALVO**, caso este já tenha sido adquirido pelo Fundo, ou de venda de unidades do **EMPREENDIMENTO ALVO**, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO ALVO** e afetar adversamente o valor das cotas do Fundo e, conseqüentemente, os cotistas

ESTE ESTUDO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DESINVESTIMENTO.

A **EABF ASSOCIADOS** assegura a fidedignidade das datas e informações projetadas e apresentadas no presente estudo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, por meio de: (i) disponibilização de documentos, os quais estão listados no item 8.1 "Documentação" do presente estudo; e (ii) reuniões e conferências telefônicas para esclarecimentos de dúvidas e obtenção de informações adicionais.

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal e nenhuma investigação foi feita sobre a acuracidade das informações a nós fornecidas. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a mesma serve para base para análise e elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

Este trabalho foi realizado com base em informações fornecidas pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, a qual consideramos verdadeiras, não tendo sido realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações disponibilizadas.

Portanto, a **EABF ASSOCIADOS** não assume nenhuma responsabilidade futura pela precisão das informações fornecidas utilizadas neste relatório, exceto em relação às datas e informações projetadas, nem pela descontinuidade do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

Algumas das considerações aqui descritas são baseadas em eventos futuros, que faziam parte das expectativas do **EMPREENDIMENTO ALVO** no momento do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira.

Tais eventos futuros podem não ocorrer e os resultados aqui apresentados podem ser alterados.

Destacamos que, qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste estudo, entende-se que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pelo responsável pela administração da **EMPRESA** pode afetar materialmente a análise constante no presente estudo.

2 CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nossos trabalhos foram realizados de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação de auditoria independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos.

Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar. Todos os arquivos e papéis ou documentos desenvolvidos por nós durante o curso deste serviço são de nossa propriedade. Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

O presente estudo poderá ser disponibilizado no âmbito da Oferta, bem como para qualquer entidade competente a fim de análise das informações prestadas em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400/03 e na Instrução CVM 472/08, não substituindo qualquer tipo de due diligence.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores desde já concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da **EABF ASSOCIADOS**, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

3 CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

- (i) as declarações contidas neste estudo são verdadeiras e corretas;
- (ii) as datas e informações projetadas neste estudo são verdadeiras e corretas;
- (iii) as análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da **EABF ASSOCIADOS**;
- (iv) a **EABF ASSOCIADOS** não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste estudo e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas;
- (v) a remuneração da **EABF ASSOCIADOS** não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso; e
- (vi) as análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este estudo foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética dos respectivos conselhos regionais.

4 ECONOMIA BRASILEIRA E ANÁLISE SETORIAL

4.1 Deterioração do Cenário Econômico

No início do ano, antes da deterioração do cenário econômico associada à pandemia da Covid-19, a economia brasileira vinha em uma trajetória de crescimento modesto, mas com alguns sinais de aceleração – que se refletiam, em particular, no aumento dos investimentos. De acordo com a Carta de Conjuntura nº 46, de março de 2020 (“Carta Conjuntura”), o crescimento do PIB antes da crise da Covid-19 vinha apontando para taxas em torno de 2,1% em 2020 e de 3,0% em 2021. Esperava-se, de fato, que a continuidade do processo de reformas estruturais e de consolidação fiscal permitisse a convergência gradual para um equilíbrio com taxas mais elevadas de crescimento. A mesma publicação já ressaltava, porém, que a pandemia havia alterado profundamente as perspectivas para a atividade econômica neste ano, não apenas em razão da queda na demanda externa associada à desaceleração da economia global, mas, principalmente, como resultado das necessárias medidas de isolamento social no país visando atenuar a disseminação do SARS-Cov-2.

O conjunto de informações disponíveis ainda era pequeno e impreciso, mas já indicava uma retração do PIB brasileiro em 2020: a previsão média do mercado à época era de diminuição de 0,5% no ano¹, ao passo que a Carta de Conjuntura previa uma queda um pouco maior, da ordem de 1,8%. Desde então, a natureza e a magnitude dos choques causados pela pandemia vêm sendo reavaliadas continuamente, e têm apontado na direção de uma queda ainda mais substancial do PIB em 2020 – conforme expresso nas drásticas reduções da taxa de crescimento prevista pelo mercado para o ano².

As revisões das previsões do PIB da Carta de Conjuntura costumam ser feitas apenas no final do trimestre, na seção dedicada à visão geral da conjuntura. No entanto, devido à mudança no cenário econômico e à divulgação de dados que permitem avaliar melhor os impactos da pandemia, a Dimac/Ipea resolveu divulgar este texto com uma revisão extemporânea das previsões de crescimento para 2020 e 2021. É importante destacar que essas projeções estão sujeitas a incertezas, tanto no que se refere à estimativa do impacto da pandemia sobre a atividade econômica corrente, como no que tange às hipóteses subjacentes ao ritmo esperado de recuperação no restante do ano.

4.2 Projeção para o PIB de 2020 – 2021

Tendo por base as estimativas anteriores, e sob a hipótese de início de um processo de flexibilização gradual das restrições à mobilidade e ao funcionamento das atividades econômicas a partir de junho, projeta-se uma queda do PIB de 10,5% no segundo trimestre, seguida por uma recuperação no terceiro e quarto trimestres. O fato de a queda em abril ter sido profunda, seguida por um crescimento na margem em maio e junho, garante um carry-over importante para o terceiro trimestre. A queda projetada para o

¹ Fonte: Carta de Conjuntura nº 47 – segundo semestre 2020
https://static.congressoemfoco.uol.com.br/2020/06/200609_cc_47_secao_atividade_revisao_das_previsoes_de_escimento.pdf

² Fonte: Carta de Conjuntura nº 47 – segundo semestre 2020
https://static.congressoemfoco.uol.com.br/2020/06/200609_cc_47_secao_atividade_revisao_das_previsoes_de_escimento.pdf

ano é de 6%, mas a trajetória de recuperação no segundo semestre deixará um carry-over de quase 2% para 2021, cujo crescimento projetado é de 3,6%.

O destaque positivo em 2020, pelo lado da oferta, ficaria por conta do PIB agropecuário. Com base nas estimativas para a lavoura do LSPA/IBGE, e nas perspectivas atualizadas para a pecuária, estima-se que, a despeito do impacto econômico causado pelo choque da Covid-19, o PIB do setor agropecuário crescerá 2% em 2020. O resultado positivo é explicado principalmente pela alta no PIB da lavoura, que deve crescer 3,0%. A pecuária, que registrou uma queda na produção no primeiro trimestre do ano, deve se manter estável, com a baixa no segmento de carne bovina sendo compensada pelas demais proteínas e pela produção de leite.

O componente outros (pesca, aquicultura, produtos da exploração florestal e da silvicultura), por sua vez, deve recuar 0,6%. Nos setores industrial e de serviços, as quedas anuais, refletindo o choque de março e abril, serão de 7,3% e 5,8%, respectivamente.

Pelo lado da demanda, as restrições à mobilidade e ao funcionamento do comércio e a piora nas condições do mercado de trabalho devem reduzir o consumo das famílias em 11,2% no segundo trimestre em relação ao primeiro. No entanto, como já destacado, as transferências de renda associadas ao auxílio emergencial, aliadas aos empregos preservados pela adoção das medidas adicionais contidas na Medida Provisória 936/20, devem amortecer os efeitos negativos desses fatores, permitindo uma recuperação em maio e junho relativamente aos níveis de abril. A gradual retomada da atividade econômica, com a flexibilização das restrições a partir de junho, permitirá uma aceleração desse processo, sem, contudo, impedir que o consumo feche o ano com uma queda de 6,9% em relação a 2019.

Os investimentos, em contrapartida, devem sofrer mais com os efeitos da forte alta dos níveis de incerteza da economia, assim como com a desvalorização cambial. Em abril, segundo o Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), os investimentos recuaram 27,5% na margem, ficando 32,8% abaixo do patamar de abril do ano passado. No ano, projeta-se uma queda de 9,7%, mas em 2021 espera-se uma recuperação, com um crescimento de 6,8%.

No setor externo, a desvalorização cambial e a retração da economia terão um impacto negativo sobre as importações, que devem cair 6,5%, enquanto a forte contração da demanda externa influencia negativamente as exportações, para as quais se projeta uma queda de 6,4%. Dessa maneira, a contribuição das exportações líquidas deverá ser ligeiramente positiva, após ter sido negativa em 0,5 ponto percentual (p.p.) do PIB em 2019.

Sob a hipótese de que a evolução da Covid-19 no Brasil no restante do ano possa ser controlada sem a imposição de novas restrições ao funcionamento das atividades econômicas, será possível o relaxamento gradual das medidas excepcionais de política voltadas para a preservação de empregos, renda e produção, além do retorno do país à estratégia de política econômica anterior, calcada em medidas voltadas para a recuperação e a consolidação do equilíbrio fiscal e para o aumento da produtividade na economia. Essa estratégia vinha contribuindo para a recuperação da confiança na estabilidade macroeconômica, lançando as bases para a atração de investimentos e a aceleração do crescimento. Espera-se, assim, que a taxa de crescimento do PIB convirja gradualmente de volta para a trajetória projetada antes da crise da Covid-19. Para 2021, em razão da reduzida base de comparação de 2020 e

do carry-over deixado para o ano, projeta-se um crescimento de 3,6% do PIB, com um aumento disseminado entre todos seus componentes, tanto pelo lado da demanda como pelo lado da oferta.

Fonte: Carta de Conjuntura – IPEA

4.3 Setor Imobiliário na Pandemia (Covid-19)

O mercado imobiliário começou o ano de 2020 com a expectativa dos especialistas reforçava uma alta de 3%, destacando o setor como um dos motores da economia para este ano. Além disso, segundo o IBGE, o PIB (Produto Interno Bruto) da Construção Civil aumentou 0,3% em 2019, a primeira alta desde 2014. Esses dados geraram otimismo para construtoras, incorporadoras e imobiliárias. No entanto, essa confiança deu lugar a cautela, mas um novo cenário se desenhou com a pandemia do coronavírus no país³.

Por incrível que parece o setor imobiliário não foi afetado como outros setores, com a paralisação da economia global, os empreendedores imobiliários deixaram de lançar novos projetos em todo o Brasil nesse início de ano. A queda de novos empreendimentos colocados no mercado de janeiro a março de 2020 foi de 14,9%, em comparação ao mesmo período do ano passado⁴.

Um levantamento feito pelo SENAI e a CBIC (Confederação Brasileira da Indústria da Construção), sobre os Indicadores imobiliários nacionais, demonstra que as vendas de imóveis cresceram no País 26,7% no 1º trimestre de 2020, sobre o mesmo período de 2019, indo em contra mão com o mercado financeiro que despencava (queda do índice Bovespa de mais de 30%), outro fator, foi a valorização dos imóveis ao valor real com elevação de 13% (1º trimestre-2020), resultado positivo, diante do cenário, observa-se que todas essas vendas, eram os estoques das construtoras e incorporadoras, dentro desta pesquisa há notícias de que o setor imobiliário, as construtoras e incorporadoras manterão seus planos de lançamentos para 2020, entre as empresas pesquisadas, 53% pretendem colocar novos produtos no mercado entre 60 e 120 dias⁵.

Na divulgação dos indicadores do primeiro trimestre do mercado imobiliário, a CBIC apresentou relatório com um dado importante: no mês de março, a maior parte das vendas foram feitas após o início da pandemia. Outro ponto identificado é que as empresas que já trabalhavam com venda em meio digital, sentiram pouco impacto.

³Fonte: *Jornal do Comércio* - Autor: Alex Frachetta

https://www.jornaldocomercio.com/ conteudo/cadernos/empresas_e_negocios/2020/04/736485-o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-depois-da-pandemia.html

⁴ Fonte: *Contexto Mídia* – Autores Luciane Mamoré e Thales Juan - <https://www.contextomidia.com.br/site/mercado-imobiliario-ve-retomada-rapida-do-segmento-no-brasil/>

⁵ Fonte: *Indicadores Imobiliários Nacionais 25 de maio* – Autores: SENAI e CBIC

<http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Indicadores1T2020.pdf>

Fonte: *A Crítica*

<https://www.acritica.net/editorias/economia/mercado-imobiliario-ve-retomada-rapida-do-segmento-no-brasil/460532/#:~:text=A%20boa%20not%C3%ADcia%20que%20a,o%20caso%20da%20SBS%20Empreendimentos>

4.4 Macaé a Retomada do Investimento

Foi realizada a descoberta de mais um poço de petróleo chamado informalmente de "Natator", a 130 quilômetros da cidade de Macaé (RJ), em profundidade d'água de 1.080 metros, com o óleo constatado em reservatórios carbonáticos da seção pré-sal⁶.

Outro investimento é da petroleira Shell começará a construção da usina termoeétrica Marlim Azul, de 565MW, ainda este ano de 2020. O investimento é avaliado em US\$ 700 milhões e planejado para cidade de Macaé/RJ.

O projeto não foi afetado pela crise do Covid-19 do ponto de vista econômico. Já estávamos avaliando cenários complexos para esta unidade”, disse Flávio Rodrigues, o diretor da Shell no Brasil.

A termoeétrica de Macaé é um dos primeiros projetos de geração de eletricidade realizados no Brasil pela Shell, a empresa recebeu autorização do regulador Aneel, será a primeira usina termoeétrica a usar gás natural produzido no pré-sal.

Suas atividades de operações como usina começarão em 2023, com isso a Shell fornecerá o gás e controlará uma participação de 29,9%, enquanto o Pátria Investimentos terá 50,1% e MHPS 20%⁷.

O novo marco regulatório do gás abrirá o caminho para que Macaé se consolide como a “Capital Nacional da Energia”, fortalecendo o novo perfil da cidade em atrair investimentos para a construção de usinas termelétricas, abastecidas com o gás natural processado no Terminal Cabiúnas, da Petrobras.

Diante dos investimentos aportados pela Petrobras na revitalização dos campos em operação na Bacia de Campos, e o início de produção de reservas ofertadas nos últimos leilões realizados pela Agência Nacional do Petróleo (ANP), Macaé reforçará a posição estratégica para o mercado de óleo e gás nacional, não apenas como base de materiais e serviços para as atividades de exploração e produção, mas também como área de armazenagem e processamento de óleo bruto e gás natural que começará a ser produzido também por outras gigantes da indústria offshore global⁸.

⁶ Fonte: UOL – Autor Luciano Costa

<https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2020/04/07/petrobras-informa-descoberta-de-petroleo-em-poco-de-bloco-na-bacia-de-campos.htm>

⁷ Fonte: O Petróleo – Autor: Janaina Barbosa

<https://opetroleo.com.br/construcao-de-usina-termoeletrica-da-shell-em-macae-devera-comecar-mes-que-vem/>

⁸Fonte: O Dia

<https://odia.ig.com.br/macae/2020/07/5961256-macae-caminha-para-se-consolidar-come-a-capital-nacional-da-energia.html>

5 LIMITAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO

Este relatório e as opiniões, bem como as conclusões contidas neste documento, podem ser utilizadas no âmbito da Oferta, pelas entidades competentes e demais partes interessadas, nos termos da Instrução CVM 400/03 e na Instrução CVM 472/08. No entanto, as partes não podem distribuir este estudo para outros, exceto nos seguintes casos:

- (i) a parte receptora deve concordar, por escrito, em não distribuir este estudo a qualquer outra parte pertencente a outro grupo financeiro e este relatório não deve ser distribuído em partes separadas;
e
- (ii) qualquer usuário deste estudo deve estar ciente das condições em que este trabalho foi baseado, bem como do mercado brasileiro e da situação econômica.

Em todos eles, a **EABF ASSOCIADOS** deverá ser notificada sobre qualquer distribuição deste estudo, pois tal distribuição deverá ser previamente aprovada pela nossa empresa.

A **EABF ASSOCIADOS** responderá a quaisquer perguntas que a parte receptora possa ter com relação a este estudo, às custas das partes, somente se o escopo de tais perguntas e respostas forem previamente acordados entre a **EABF ASSOCIADOS** e a parte receptora.

Os resultados deste estudo dependem de suposições, que servem de base para as projeções.

Os valores projetados utilizados para a avaliação técnica, comercial, econômica e financeira podem diferir substancialmente dos valores reais, uma vez que os pressupostos e premissas representam estimativas futuras.

Os fatores que podem resultar em diferenças entre os valores projetados e os resultados reais incluem mudanças no ambiente externo, o ambiente operacional interno da empresa, particularmente dos executivos-chave e as diferenças entre os modelos.

O método utilizado não antecipa mudanças nos ambientes externo e interno em que a empresa está envolvida, exceto aqueles mencionados neste relatório.

As projeções baseiam-se nos documentos e informações disponibilizados e nas experiências adquiridas, juntamente com os relatórios fornecidos pelo responsável pela administração da **EMPRESA** e as discussões com a equipe do **GESTOR**.

Este relatório aborda métodos e suposições previstos no item 6 “Metodologia Utilizada” abaixo.

Os resultados só serão relevantes para os utilizadores após a sua compreensão dos métodos e critérios envolvidos nas projeções.

6 OBJETIVO DESTE TRABALHO

Determinar a viabilidade técnica, econômica, comercial e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**, por meio da metodologia prevista no item 6 “Metodologia Utilizada” abaixo.

7 METODOLOGIA UTILIZADA

AVALIAÇÃO TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO ALVO (valores atuais)

Para a determinação de valores, bem como para possibilitar a análise técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**, será utilizado um modelo de avaliação que não levará em consideração a continuidade do **EMPREENDIMENTO ALVO** (“Going Concern Value”), por se tratar de empreendimento que se extinguirá ao término da venda da totalidade de suas unidades.

O método principal utilizado está baseado nos fluxos de caixa Livre (FCFF) que determina a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO** a partir da capacidade de gerar benefícios operacionais de caixa no futuro.

Representa a capacidade de geração operacional de caixa disponível produzido a partir do desempenho previsto dos negócios. Para fins de análise de sensibilidade, adotou-se um horizonte de 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023, assumindo pressuposto da não continuidade ao término da venda da totalidade dos imóveis (unidades).

Os fluxos de caixa futuros acrescidos são descontados a determinadas taxas de descontos ou custo médio ponderado do capital (CMPC) (“Weighted Average Cost of Capital” ou WACC) - com base nos custos de oportunidade ou atratividade dos capitais próprios e de terceiros, bem como compatível com os níveis de riscos do empreendimento (Operacional e Financeiro).

Na utilização do modelo dos fluxos de caixa descontados para a determinação do seu valor econômico, no presente caso, foi adotada a taxa de desconto que representa o custo de capital médio ponderado (WACC), igual a **13,54%** (taxa de desconto). Observamos que para esse modelo não foi considerado o cálculo do residual/perpetuidade (Modelo de Gordon), pois o plano de vendas tem sua data final, ou seja, a venda da totalidade dos imóveis em 04 (quatro) anos, que compreende o período de 2020 até 2023.

AVALIAÇÃO TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO ALVO (a valores de mercado)

Nossas análises resumiram-se em informações gerenciais, fornecidas pelo responsável pela administração da **EMPRESA** com objetivo de realizar a análise técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO** e de consistência, com comentários específicos.

A partir dessa análise são fixadas as premissas técnicas, econômicas, comerciais e financeiras de comportamento futuro do **EMPREENDIMENTO ALVO**, bem como definido os cenários macroeconômico e setorial projetivos mais prováveis.

Após fixadas as premissas do **EMPREENDIMENTO ALVO** e de suas vendas, em linha com o planejamento financeiro do responsável pela administração da **EMPRESA**, do comportamento esperado dos segmentos em que atua e do cenário macroeconômico projetado mais provável, são elaboradas as

simulações e projeções financeiras para a determinação das receitas e despesas do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

Para a determinação da taxa de desconto (custo médio ponderado do capital - CMPC) será utilizado o método CAPM (Capital Asset Pricing Model) e referência de estudos econométricos nacionais e internacionais para o custo do capital próprio.

Adicionalmente, para determinação do valor econômico atual do **EMPREENDIMENTO ALVO**, foram utilizados como referência as informações que constam no Anexo V ao presente estudo.

8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

8.1 Localização

O **EMPREENHIMENTO ALVO** está a nordeste da capital do estado Rio de Janeiro na cidade de Macaé, tendo acesso pela BR 101.

A seguir as principais distâncias mais importantes.

- 5,00 KM do centro de Macaé;
- 180,00 km da Capital Rio de Janeiro;
- 180,00 km do Aeroporto do Galeão.

As referidas informações podem ser verificadas no seguinte link disponibilizado⁹.

8.2 Localização do Imóvel

O **EMPREENHIMENTO ALVO** será desenvolvido na extensão da Estrada Israel Gonçalves Ribeiro, nº 825, Bairro Lagoa, Macaé. CEP: 27931-000, estado do Rio de Janeiro.

8.3 Logradouros de Situação

A) Estrada Israel Gonçalves Ribeiro

Tipo de via:	Terciária	Pavimentação:	Paralelo e Asfalto
Perfil (no trecho):	Leve aclive	Tráfego:	Baixo
Pista:	Dupla	Nível Comercial:	Baixo
Mãos de Direção:	Dupla	Iluminação Pública:	Sim

As informações podem ser confirmadas no Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor do Município de Macaé (Lei Complementar 279/2018), no Código de Urbanismo do Município de Macaé (Lei Complementar nº 141/2010) e no Código de Obras do Município de Macaé (Lei Complementar 230/2014).

8.4 Região Circunvizinha

A) Melhoramentos Públicos Locais

X	Coleta de resíduos sólidos	X	Energia elétrica	X	Pavimentação
----------	----------------------------	----------	------------------	----------	--------------

⁹<https://www.google.com.br/maps/dir/R.+Israel+Gon%C3%A7alves+Ribeiro+-+Setor+Administrativo+01,+Maca%C3%A9+-+RJ/Prefeitura+Municipal+de+Maca%C3%A9+-+Avenida+Presidente+Feliciano+Sodr%C3%A9+-+Centro,+Maca%C3%A9+-+RJ/Aeroporto+Gale%C3%A3o,+Rio+de+Janeiro+-+RJ/Rio+de+Janeiro,+RJ/@-22.6293096,-43.0719381,9z/data=!3m1!4m2!4m25!1m5!1m1!1s0x96314cbc26f52b:0xd0e0fb6e4263a47e!2m2!1d-41.8271906!2d-22.400201!1m5!1m1!1s0x96306660769e89:0xe802b6837da77a07!2m2!1d-41.7768557!2d-22.3746427!1m5!1m1!1s0x99799368903d71:0xead21443a9686abf!2m2!1d-43.2278231!2d-22.8171136!1m5!1m1!1s0x9bde559108a05b:0x50dc426c672fd24e!2m2!1d-43.1728965!2d-22.9068467!3e0>

X	Água potável	X	Telefone	X	Entrega Postal
	Águas pluviais		Gás canalizado		

Obs. Todos os melhoramentos mencionados acima estão disponíveis na região

As informações podem ser confirmadas no Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor do Município de Macaé (Lei Complementar 279/2018), no Código de Urbanismo do Município de Macaé (Lei Complementar nº 141/2010) e no Código de Obras do Município de Macaé (Lei Complementar 230/2014).

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Industrial									
Densidade de ocupação:		Alta		Média/Alta		Média	X	Média/Baixa		Baixa
Padrão Econômico:		Alto		Médio/Alto	X	Médio		Médio/Alto		Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal									

As informações podem ser confirmadas no Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor do Município de Macaé (Lei Complementar 279/2018), no Código de Urbanismo do Município de Macaé (Lei Complementar nº 141/2010) e no Código de Obras do Município de Macaé (Lei Complementar 230/2014).

9 VIABILIDADE

Afim de que fossem calculados os índices para análise da viabilidade do empreendimento (VPL, TIR e MTIR), foi projetado o fluxo de caixa, com base em informações do cronograma físico financeiro esperado do projeto.

Considerando os anos de vigência do empreendimento, tem-se o seguinte fluxo financeiro, onde se observa a Taxa Interna de Retorno (TIR) e Taxa Interna de Retorno Modificada (MTIR).

CALCULO TIR	
Investimento	-R\$ 19.739.691,86
Fluxo de Caixa - ANO 1	-R\$ 2.780.576,70
Fluxo de Caixa - ANO 2	R\$ 8.509.235,24
Fluxo de Caixa - ANO 3	-R\$ 29.986.819,17
Fluxo de Caixa - ANO 4	R\$ 113.704.153,74
TIR	42,02%

CALCULO MTIR	
Investimento	-R\$ 19.739.691,86
Fluxo de Caixa - ANO 1	-R\$ 2.780.576,70
Fluxo de Caixa - ANO 2	R\$ 8.509.235,24
Fluxo de Caixa - ANO 3	-R\$ 29.986.819,17
Fluxo de Caixa - ANO 4	R\$ 113.704.153,74
Taxa de Desconto	13,54%
Fluxo da Data Zero	R\$ 52.081.137,09
Fluxo no 4 ANO	R\$86.556.449,31
MTIR	44,71%

TIR
VPL(investimento; Fc1...fc4)

MTIR
VPL(i;Fc1,,Fc4) - data zero
VPL(i;n;0;data zero) - ANO 4
Taxa(n;;investimento;ANO 4)

HIGHLIGHTS	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Bruta	R\$	12.149.505	11.284.710	9.335.942	152.637.592
Receita Op. Líquida (ROL)	R\$	11.706.048	10.872.818	8.995.180	147.066.320
Custos	R\$	(11.995.889)	(23.662.871)	(46.478.038)	(7.095.767)
Lucro Bruto	R\$	(289.841)	(12.790.053)	(37.482.858)	139.970.553
Despesas/Receitas Operacionais	R\$	(3.102.103)	(1.696.118)	(467.510)	(233.755)
Lucro Operacional (EBITDA)	R\$	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	139.736.798
Lucro/Prejuízo	R\$	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	105.923.363
Ativo Circulante	R\$	20.088.962	7.465.530	1.140.508	98.237.067
Ativo Realizável a Longo Prazo	R\$	2.062.437	2.062.437	2.062.437	2.062.437
Ativo Permanente	R\$	0	0	0	0
Ativo Total	R\$	22.151.399	9.527.967	3.202.945	100.299.504
Passivo Circulante	R\$	9.808.479	13.887.559	21.818.980	29.618.457
Passivo Não Circulante	R\$	5.302.747	3.086.406	26.780.331	10.154.050
Patrimônio Líquido	R\$	7.040.173	(7.445.998)	(45.396.366)	60.526.997
Passivo Total	R\$	22.151.399	9.527.967	3.202.945	100.299.504
LIQUIDEZ	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Liquidez Geral (AC+AL)/(PC+ELP)	IND.	1,47	0,56	0,07	2,52
Liquidez Corrente (AC/ELP)	IND.	2,05	0,54	0,05	3,32
Liquidez Imediata (D/PC)	IND.	0,00	0,45	0,00	3,28
ENDIVIDAMENTO	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Grau de Endividamento (PC+ELP/PT)	%	68,22%	178,15%	1517,33%	39,65%
Perfil do Endividamento (PC/PC+ELP)	%	64,91%	81,82%	44,90%	74,47%
Imobilização de Longo Prazo (AP/ELP+PL)	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RENTABILIDADE	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
ROA - Return on Assets (LL/AT)	%	-15,31%	-152,04%	-1184,86%	105,61%
Fator de Alavancagem (AT/PL)	IND.	3,1	-1,3	-0,1	1,7
ROE - Return on Equity (LL/PL)	%	-48,18%	194,55%	83,60%	175,00%
Margem Bruta (LB/ROL)	%	-2,48%	-117,63%	-416,70%	95,18%
Margem Operacional (EBITDA/ROL)	%	-28,98%	-133,23%	-421,90%	95,02%
Margem Líquida (LL/ROL)	%	-28,98%	-133,23%	-421,90%	72,02%
INDICADORES DE PRODUTIVIDADE	UN.	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Giro do Ativo (ROL/(AC+ALP))	IND.	0,53	1,14	2,81	1,47
Giro do Patrimônio Líquido (ROL/PL)	IND.	1,66	-1,46	-0,20	2,43

10 CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Na Gestão Financeira de uma empresa ou empreendimento, podemos considerar o modelo pelo Custo Variável, onde, envolve administrar os gastos de forma eficiente e igualitária, a fim de garantir melhores resultados de caixa, sendo seu valor proporcional a sua receita¹⁰.

SERVIÇOS		ABC %	VALOR	GASTOS POR ANO
1	Despesas Iniciais	3,01%	R\$ 2.682.342,00	R\$ 11.995.889,00
2	Serviços Gerais	2,00%	R\$ 1.784.651,00	
3	Instalação da Obra e equipamentos	4,03%	R\$ 3.599.566,00	
4	Movimento de Terra	0,43%	R\$ 383.135,00	
5	Fundações	3,97%	R\$ 3.546.195,00	R\$ 23.662.871,00
6	Estrutura	16,95%	R\$ 15.124.920,00	
7	Instalações Hidráulicas	9,57%	R\$ 8.537.951,00	R\$ 46.478.038,00
8	Instalações Elétricas	8,42%	R\$ 7.517.435,00	
9	Alvenaria	8,56%	R\$ 7.634.658,00	
10	Cobertura	0,21%	R\$ 188.737,00	
11	Esquadrias de Madeira	2,19%	R\$ 1.957.358,00	
12	Esquadrias Metálicas	6,58%	R\$ 5.875.557,00	
13	Tratamentos	2,26%	R\$ 2.016.455,00	
14	Revestimentos Internos	3,19%	R\$ 2.847.427,00	
15	Azulejos	2,78%	R\$ 2.484.392,00	
16	Revestimentos Especiais	1,67%	R\$ 1.486.275,00	
17	Revestimentos Externos	5,96%	R\$ 5.314.478,00	
18	Pisos	2,13%	R\$ 1.902.124,00	
19	Rodapés, Soleiras e Peitoris	1,48%	R\$ 1.321.359,00	
20	Vidros	0,36%	R\$ 317.628,00	
21	Pintura	3,92%	R\$ 3.495.066,00	
22	Diversos (lazer e equipamentos)	2,37%	R\$ 2.119.089,00	
23	Limpeza	0,68%	R\$ 603.748,00	
24	Elevadores	3,10%	R\$ 2.767.518,00	
25	Outros Equipamentos	0,13%	R\$ 115.927,00	
26	Outros (administração)	4,04%	R\$ 3.608.574,00	
CUSTO TOTAL		100%	R\$ 89.232.565,00	

Fonte: SINDUSCON/RJ

GASTOS POR ANO			
ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04
R\$ 11.995.889,00	R\$ 23.662.871,00	R\$ 46.478.038,00	R\$ 7.095.767,00

¹⁰ Fonte: SINDUSCON/RJ - Custo unitário básico – CUB. <http://www.sinduscon-rio.com.br/wp/custo-unitario-basico-2/>
Custos unitários de insumos: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/apoio-poder-publico/sinapi/referencias-precos-insumos/Paginas/default.aspx>

11 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 Documentação

Recebemos cópia da certidão da matrícula nº 27.891, expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Macaé datada de 10 de junho de 2020 (“Matrícula”), a qual demonstra que a propriedade do imóvel, em que será desenvolvido o **EMPREENDIMENTO ALVO**, pertence à **EMPRESA**, bem como recebemos informações do projeto a ser desenvolvido.

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou na Matrícula e nos dados obtidos diretamente das informações do responsável pela administração da **EMPRESA**, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

11.2 Terreno

Conforme informações constantes na Matrícula, a área toda do terreno é de 22.918,00 M², tendo seu formato irregular, outro sim, informamos que não foi feita nenhuma visita em loco.

11.3 O Empreendimento Residencial Atlântico

Trata-se de um empreendimento da Arquiteta Natalia Veronezi Sarmento das Neves, aprovado em 20/06/2008, com previsão para 5 torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 pavimentos cada, totalizando 480 apartamentos e 523 vagas de estacionamento (480 vagas de garagem de apartamentos, autônomas individuais e indeterminadas, além de 43 vagas extras autônomas), nos termos do item R3-M.27.891 da Matrícula. Os 480 apartamentos estão distribuídos conforme tabela abaixo:

CONFORME QUADRO NB DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO						
M ²	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5	Total Aptos
	Quant. Apto	Quant. Apto	Quant. Apto	Quant. Apto	Quant. Apto	
101,82	44	44	44	44	44	220
79,57	22	22	22	22	22	110
78,9	22	22	22	22	22	110
179,52	3	3	3	3	3	15
178,83	1	1	1	1	1	5
124,41	1	1	1	1	1	5
123,35	1	1	1	1	1	5
111,66	1	1	1	1	1	5
123,8	1	1	1	1	1	5
Total	96	96	96	96	96	480

Observa-se que a metragem das unidades (apartamentos) está discriminada em **área privativa** (área do imóvel de uso exclusivo de seu proprietário), observamos que está incluída a metragem da vaga de garagem, não existe vaga demarcada por apartamento, nos termos do item R3-M.27.891 da Matrícula.

O **EMPREENDIMENTO ALVO** perfaz um total de **51.592,22** m² de área equivalente global, distribuído conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA m²
Sub Solo	11.403,12
Pavimento Térreo (BI 01-02-04-05)	418,64
Pavimento Térreo (BI 03)	306,62
1º a 12º Pavimento	35.628,60
Cobertura (Duplex)	2.868,60
Área de Lazer Coberta	785,64
Adm/Coleta Seletiva	181,00
Total	51.592,22

As informações obtidas do **EMPREENDIMENTO ALVO** constam na Matrícula e foram disponibilizadas pelo responsável pela administração da **EMPRESA**.

12 VALORES OBTIDOS E CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido, tendo por objetivo determinar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO**.

O estudo é considerado pela **EABF ASSOCIADOS**, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não as que foram estabelecidas anteriormente.

As estimativas finais para o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do **EMPREENDIMENTO ALVO** foram efetuadas considerando as seguintes premissas principais:

- (i) a utilização do modelo do fluxo de caixa descontado como o método mais apropriado para o caso;
- (ii) O faturamento projetado está em linha com o plano de vendas dos imóveis;
- (iii) considerou-se um período de 04 (quatro) anos de projeção explícita, correspondente ao período do ANO 1 ao ANO 4;
- (iv) o custo médio ponderado do capital – CMPC, considerado em dezembro de 2019 foi de 13,54% em função do custo de oportunidade e risco da empresa (operacional e financeiro), a conjuntura econômica nacional e internacional associados aos riscos não diversificáveis e as características do setor;
- (v) não foram considerados Juros sobre o Capital Próprio (JCP), o que poderia reduzir o custo de capital próprio; e
- (vi) sem crescimento na perpetuidade (g) de 0,00%;

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análise técnica, comercial, econômica e financeira desenvolvidos ao longo deste trabalho, estimamos o valor indicado abaixo.

Ressaltamos que o valor do **EMPREENDIMENTO ALVO** é de, aproximadamente:

R\$ 52.081.137

(Cinquenta e dois milhões, oitenta e um mil, cento e trinta e sete reais)

Este valor está vinculado às condições técnicas, comerciais, econômicas e financeiras do **EMPREENDIMENTO ALVO** e aos cenários construídos para essa análise, devendo o usuário deste estudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos demonstrativos financeiros e que fazem parte integrante deste trabalho.

É importante esclarecer que este estudo é formado por estimativas e projeções analisadas e avaliadas pela **EABF ASSOCIADOS** em um modelo de a nos apresentados do **EMPREENDIMENTO ALVO**,

baseada em dados fornecidos pela direção considerados fidedignos, além de levantamentos de índices do mercado efetuados pela nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura.

Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente as premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, das condições atuais da conjuntura econômica e das premissas adotadas neste estudo, entre outras, das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a **EABF ASSOCIADOS** não está por meio deste estudo fornecendo qualquer garantia de que os valores projetados aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados.

A performance efetiva do **EMPREENHIMENTO ALVO** está sujeita a inúmeros fatores não controláveis pela **EABF ASSOCIADOS** ou pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, a evolução do equilíbrio de oferta e demanda no setor, política de impostos, custos das operações, evolução da estrutura de capital e outras variáveis relevantes.

Por fim, ressalve-se que a avaliação de um negócio não é tarefa simples e exige exercícios de projeção em conformidade com cenários macroeconômicos futuros, cujo ponto de partida ou base são as demonstrações contábeis históricas.

13 TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de avaliação, composto de 22 (vinte e dois) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 07 de julho de 2020



ENEDINO ALVES BARBOSA FILHO
CONTADOR
CRC Nº 1SP263767/0 – 2

Em anexo:

- I - Premissas e Pressupostos utilizados nas projeções do ANO 1 ao ANO 4
- II - Definição e Identificação do Custo de Capital (Taxa de Desconto)
- III - Parâmetros adotados para Cálculo de Custo de capital (Taxa de Desconto)
- IV - Demonstrativo Financeiros – projetados (ANO 1 ao ANO 4)
- V - Indicadores Financeiros publicados pelo prof. Damodaran
- VI - Treasury Yield Curve Rates

**I - ANEXO – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES DO ANO 1 ao ANO
4**

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos adotados na elaboração do **EMPREENHIMENTO ALVO**, abrangendo o período de 2020 até 2023.

Foi desenvolvida uma modelagem financeira construída especificamente para o **EMPREENHIMENTO ALVO**, criada a partir de um sistema matemático-financeiro, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o comportamento futuro da **EMPRESA**, bem como sua viabilidade econômica financeira.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

O estudo é apresentado em termos reais e foi preparado a partir das premissas adotadas com o plano do **EMPREENHIMENTO ALVO**.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULO E HISTÓRICOS DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações necessárias para a elaboração das projeções, bem como dados históricos foram fornecidas pelo responsável pela administração da **EMPRESA**, tendo como fundamento o plano do **EMPREENHIMENTO ALVO** para os anos do ANO 1 ao ANO 4, para o pleno atendimento do item 3.7.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

Na modelagem financeira construída, as simulações de estratégias financeiras, operacionais e administrativas foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“value drivers”):

- Criação da Receita Bruta
- Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às vendas líquidas;
- Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) necessários às operações da empresa;
- Depreciação, amortização dos ativos e novos investimentos;
- Estrutura e Custo de Capital; e
- Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social

A partir de todos os dados fornecidos, informações e premissas, foi elaborado um cenário que apresentamos a seguir.

3 – DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Descrevemos a seguir memória de cálculo das rubricas “CAPEX”, “Incr. Necessidade de Capital de Giro”, “Depreciação” e “Recursos Não Operacionais” constantes do Anexo IV ao presente estudo:

- **CAPEX:** Consideramos como investimos do CAPEX 50% da depreciação do período, ou seja, para manutenção, não havendo aquisição de novos imobilizados;
- **Incr. Necessidade de Capital de Giro:** É o ciclo de caixa para garantir a operação utilizando os prazos médios de recebimento (ativo) e pagamento (passivo), o qual pode ser analisado nas projeções do ativo e passivo circulantes;
- **Depreciação:** considerou as alíquotas médias sobre o imobilizado;
- **Recursos Não Operacionais:** seu cálculo é variação das contas do passivo não operacional;

3.1 – EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA

As vendas compõem uma parcela essencial no estudo de viabilidade, pois são elas que representam as entradas de caixa do empreendimento.

Para a projeção da receita bruta, consideramos a velocidade de vendas comum nos empreendimentos imobiliários, que é, a vendas de todas as unidades na seguinte média:

EVOLUÇÃO DA VENDA				
ANO 1	nov/20	1º Mês	9,33%	56%
	dez/20	2º Mês	9,33%	
	jan/21	3º Mês	9,33%	
	fev/21	4º Mês	9,33%	
	mar/21	5º Mês	9,33%	
	abr/21	6º Mês	9,33%	
	mai/21	7º Mês	5,67%	34%
	jun/21	8º Mês	5,67%	
	jul/21	9º Mês	5,67%	
	ago/21	10º Mês	5,67%	
	set/21	11º Mês	5,67%	
	out/21	12º Mês	5,67%	
ANO 2	nov/21	13º Mês	3,33%	10%
	dez/21	14º Mês	3,33%	
	jan/22	15º Mês	3,33%	

No período de 2020 a 2022, os recebimentos de carteira previstos representam 17,7%, em 2023 perfaz o recebimento final de 82,3% (entrega das chaves).

Área total dos apartamentos em M ²	Valor do M ²	Receita Total
33.710,5	R\$5.500,00	R\$185.407.752,00

	ANO 1 (nov/20 a out/21)	ANO 2 (nov/21 a out/22)	ANO 3 (nov/22 a out/23)	ANO 4 (nov/23 a out/24)	TOTAL
% de Recebimento	6,6%	6,1%	5,0%	82,3% Chaves	100,00%
R\$	R\$12.236.911,63	R\$11.309.872,87	R\$9.270.387,60	R\$152.590.579,90	R\$185.407.752,00

3.2 – DEDUÇÕES

A contabilização do faturamento bruto deve ser registrada pelos valores totais, incluindo os redutores do faturamento bruto na Demonstração de Resultados.

Tomando por base os impostos incidentes na receita bruta, consideramos os impostos federais (PIS/COFINS). Esses impostos são previsto pela Constituição Federal com as seguintes alíquotas sobre o faturamento bruto: PIS, a alíquota pode variar entre 0,65% ou 1,65% (não cumulativo) de acordo com o regime de apuração, COFINS, a alíquota pode variar entre 3% ou 7,6% (não cumulativo), para o devidos cálculos consideramos o regime cumulativo, conforme abaixo:

- **PIS = 0,65%** Sobre Receita Bruta;
- **COFINS = 3,00%** Sobre Receita Bruta;

3.3 – CUSTOS

Custo é a soma dos gastos incorridos e necessários para a aquisição, produção/fabricação e ou prestação de serviços da empresa ou empreendimento

GASTOS POR ANO			
ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
R\$ 11.995.889,00	R\$ 23.662.871,00	R\$ 46.478.038,00	R\$ 7.095.767,00

3.4 – DESPESAS OPERACIONAIS

Para cálculo das Despesas Operacionais, foram consideradas as seguintes premissas conforme abaixo:

- **Pessoal = 2%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL);
- **Administrativas = 15%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL);
- **Serviços de Terceiros = 2%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL);
- **Comissões de vendas = 5%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL);
- **Marketing = 2%** Sobre Receita Op. Líquida (ROL);

3.5 – RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS

Consideradas as seguintes premissas, seguem tabela abaixo.

- **Outras Receitas Operacionais = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção;
- **Outras Despesas Operacionais = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção;
- **Receitas Financeiras = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção;
- **Despesas Financeiras = Manter R\$ 0**, ao Longo da Projeção;

3.6 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

- **Imposto de Renda:** O imposto de renda foi projetado de acordo com a legislação em vigor que prevê uma alíquota de 15% sobre o Lucro Real, mais um adicional de 10% sobre o valor que superar o valor de R\$ 240.000 ao ano;
- **Contribuição Social:** A contribuição social foi projetada de acordo com a legislação em vigor que prevê uma alíquota de 9% sobre o Lucro Real.

4 – ATIVO

4.1 – ATIVO CIRCULANTE

O ativo circulante representa as disponibilidades financeiras, os bens e direitos que deverão ser convertidos em dinheiro em curto prazo, podendo ser vendidos ou consumidos em um determinado ciclo de operações de até 360 dias.

- **Caixa** = Manter R\$ 0,00 durante a projeção;
- **Bancos** = Manter R\$ 0,00 durante a projeção;
- **Aplicação Financeira** = Calculado Pelo Programa;
- **Promitentes Compradores** = 30 Dias de Giro Sobre Receita Bruta;
- **Conta Transitória de clientes** = 54 Dias de Giro Sobre Custos;
- **Estoques** = Manter R\$ 17.112.455, ao Longo da Projeção;
- **Adiantamentos** = 1,9% Sobre Fornecedores;
- **Impostos a Recuperar** = 20% Sobre Impostos;

4.2 – ATIVO NÃO CIRCULANTE

O ativo não circulante são bens e direitos que têm permanência duradoura, isto é, que não são facilmente convertidos em dinheiro, e seu ciclo de operações é superior a 360 dias.

- **Credito com Pessoas Ligadas** = Manter R\$ 1.988.888, ao Longo da Projeção;
- **Depósitos Judiciais** = Manter R\$ 73.549, ao Longo da Projeção;
- **Imobilizado** = Não consideramos nenhum investimento no imobilizado
- **Depreciação Acumulada** = Conforme alíquotas vigentes

5 – PASSIVO

5.1 – PASSIVO CIRCULANTE

O passivo circulante são deveres e obrigações que devem ser liquidadas no período de um ano, ou seja, em até 360 dias.

- **Fornecedor** = 120 Dias de Giro Sobre Custos;
- **Empréstimos e Financiamentos (C.P)** = Manter R\$ 0, ao Longo da Projeção;
- **Obrigações com 3ºs (Distrato)** = Manter R\$ 3.543.941, ao Longo da Projeção;
- **Obrigações Sociais a Recolher** = 2,8% Sobre Pessoal;
- **Obrigações Tributárias a Recolher** = 11% Sobre Impostos;
- **Impostos e Contribuições a Pagar** = 15% Sobre Receita Bruta;
- **Adiantamento de Clientes** = 5% Sobre Promitentes Compradores;

5.2 – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

O ativo não circulante são bens e direitos que têm permanência duradoura, isto é, que não são facilmente convertidos em dinheiro, e seu ciclo de operações é superior a 360 dias.

- **Empréstimos e Financiamentos (L.P)** = Manter R\$ 0, ao Longo da Projeção;
- **Débitos Com Pessoas Ligadas** = Manter R\$ 2.359.312, ao Longo da Projeção;
- **Parcelamento de Débitos** = Manter R\$ 162.858, ao Longo da Projeção;
- **Débitos com Pessoas Ligadas** = Manter R\$ 0, ao Longo da Projeção;
- **Orçamento a Executar** = 5% Sobre Receita Bruta;
- **Captação Financiamentos em excesso** = Calculado Pelo Programa;

6 – PATRIMONIO LIQUIDO

O Patrimônio Líquido representa os valores que os sócios ou acionistas têm na empresa em um determinado momento, o seu resultado vem do ativo total e dos passivos circulantes e não circulantes.

- **Capital social** = Manter R\$ 10.740.509, ao Longo da Projeção
- **Lucros ou Prejuízos** = Calculado Pelo Programa;

II - ANEXO – DEFINIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)

A taxa de desconto utilizada para descontar os fluxos futuros de caixa da empresa é conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC - *Weighted Average Cost of Capital*).

Esta converte os fluxos de caixa futuros e mais o valor residual em valor presente para todos os investidores, considerando que, tanto os credores quanto os acionistas esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o WACC é que ele deve ser consistente com o método de avaliação utilizado e com a definição dos fluxos de caixa a serem descontados.

Para a apuração do custo médio ponderado de capital (WACC) devem ser obtidos:

- a) O custo de capital próprio (*equity*) $\Rightarrow K_e = E$.
- b) O custo do capital de terceiros (*debt*) $\Rightarrow K_d = D$.
- c) As participações relativas de cada fonte de recursos na estrutura de capital da empresa.

Devem ser considerados na apuração dessas taxas o risco sistemático, o da empresa (financeiro e operacional) e ainda o valor do dinheiro no tempo.

A determinação adequada dessas taxas e parâmetros é de extrema importância, pois são utilizados no cálculo do valor presente dos fluxos de caixa e do valor residual, influenciando direta e sensivelmente esses valores.

O CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO (EQUITY)

Para estimar-se o custo do capital próprio (K_e), utilizou-se os parâmetros do mercado norte-americano, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar o custo real de capital praticados nos Estados Unidos e acrescentando-se um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de inclusões do Risco Brasil, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais à realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível da diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez do perfil de ativo que está sendo analisado, comparativamente ao mercado de ações nacional.

Os cálculos são efetuados dentro do conceito tradicional do CAPM – *Capital Asset Pricing Model*, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do *Beta* alavancado para o negócio em estudo, além de estimar-se o risco Brasil, risco de liquidez (empresa de capital fechado) e o “size premium” (tamanho da empresa):

$$K_e = R_{fr} + \beta \cdot [E(R_m) - R_{fr}] + R_{Liq.}$$

A utilização do índice do índice do risco Brasil, risco de liquidez e do coeficiente Beta total são necessários para ajustar os dados do padrão norte – americano às características de mercado nacional.

- A) R_{fr} = Risk-free rate – Taxa de juros para ativo livre de risco
Para a taxa livre de risco, foi utilizado o Treasury Yield Curve Rates.
- B) β – Coeficiente Beta

Esse coeficiente mede a volatilidade das taxas de retorno de uma ação em relação a um Índice de Mercado, sendo o indicador do Risco Sistemático, para aquela ação.

Para a determinação do Coeficiente Beta específico para a empresa foram assumidos os valores calculados pelo Professor Aswath Damodaran para o mercado norte-americano que utiliza a série histórica do Instituto Ibbotson (USA).

Utilizamos como referência o Beta médio alavancado do segmento “Investments & Asset Management”, ajustando-o em função de alavancagem específica, através da seguinte fórmula:

$$\beta_L = \beta_u \times \left\{ 1 + \left[(1-t) \times \frac{D}{E} \right] \right\}$$

Onde:

β (Alavancado) = risco sistemático da ação da empresa em análise

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social

D/E = Total de dívida ^(D) em relação ao patrimônio líquido ^(E)

β_u = Beta não alavancado (unleveraged)

β_L = Beta alavancado (leveraged)

Dado que a relação da dívida na estrutura de capital do empreendimento é diferente da média do mercado, adotamos para apurar o custo de capital próprio, o beta alavancado específico para a empresa.

D) R_m – Retorno do Mercado de Ações – $[E(R_m)]$

A taxa de retorno esperada do mercado de ações medida por um índice de mercado é utilizada supondo-se que esse indicador possa representar o retorno médio de todos os setores da economia. É obtido através da série histórica do indicador para os últimos 20 anos (taxa média geométrica de retorno anual), identificada no site do Profº A. Damodaran, como publicação do Morning Star (ex - Instituto Ibbotson - USA).

E) *Market risk-premium* – Prêmio por risco assumido ($Mrp = [E(R_m) - R_{fr}]$)

É determinado pela diferença entre o *risk-free rate* (R_{fr}) e a taxa de retorno esperada do mercado de ações $[E(R_m)]$.

Adotamos, um prêmio médio de risco histórico, acima da taxa livre de risco, conforme índices históricos de performance de longo prazo de índices de ações nos Estados Unidos, apresentados em publicações

do Professor Aswath Damodaran, relativas ao custo de capital próprio e apresentado nos Anexos deste texto.

Uma vez que por fatores endógenos e exógenos à economia brasileira, as variáveis têm apresentado comportamento volátil, entendemos que a média mensal da diferença acima mencionada é o indicador mais coerente para o cálculo do custo do capital.

f) *Beta Total* – Risco Total do negócio

Está implícito no uso do coeficiente beta como indicador de risco sistemático, a premissa de que o investidor marginal em ações é bem diversificado. No caso de empresas de capital fechado, essa premissa não é sustentável. Em empresas de capital fechado, geralmente o proprietário possui a maior parte do seu portfólio investido no negócio. Por conseguinte, o objetivo é mensurar o risco total do negócio e não só o risco do mercado. Para ajustar o Beta para que reflita o risco total em vez do risco de mercado, dividi-se o beta de mercado pela raiz quadrada do R^2 (coeficiente de correlação), obtendo-se o Beta Total. Desta forma, negócios privados terão em geral custos de patrimônio líquido mais elevados do que as empresas de capital aberto com investidores diversificados.

$$\beta_T = \frac{\beta_u}{\sqrt{R^2}} = \frac{\beta_u}{R}$$

Onde:

β_T = Beta Total

β_u = Beta não alavancado

R^2 = Coeficiente de determinação

R = Coeficiente de Correlação

Risco de Líquidez (Rliq.) = Considerando que a empresa é de capital fechado e de tamanho médio, não há liquidez para suas ações.

Dessa forma, é estimado um prêmio por risco de liquidez e pelo tamanho da empresa (“size premium”)

O CUSTO DO CAPITAL DE TERCEIROS (DEBT)

Refere-se aos custos de capital de terceiros de longo prazo e podem ser os históricos ou os de mercado, praticados atualmente.

Para se obter este custo, estima-se o custo médio ponderado do capital de terceiros, a partir dos financiamentos existentes na data-base da avaliação, considerando-se prazos de amortização e taxa de juros dos financiamentos.

Na hipótese de que os mesmos sejam equivalentes (históricos e os de mercado), ou seja, a empresa vem captando esse tipo de recursos, em datas recentes, os mesmos podem ser utilizados, sem provocar distorções no custo de capital total.

Neste caso, estamos usando a taxa CDI, acrescida de uma taxa de 0,00%.

Podem ser estimados, também, a partir dos custos dos recursos de longo prazo, fornecidos pelo BNDES ou ainda por emissão de debêntures simples (longo prazo), considerados os custos das últimas emissões no mercado de capitais.

Esses custos serão utilizados na composição ponderada do custo de capital total, líquido de Imposto de Renda, onde:

$$K_d = \text{custo da dívida} = \text{taxa de juros} \times (1-T)$$

Onde:

T = Imposto de Renda e Contribuição Social, atualmente vigentes na empresa.

O CUSTO MÉDIO PONDERADO DO CAPITAL (WACC)

Apurados o custo do capital próprio, o custo do capital de terceiros e as participações relativas de cada fonte de recursos no capital total, determina-se o custo médio ponderado de capital da empresa.

A fórmula geral utilizada para a estimativa do WACC depois dos impostos é a seguinte:

$$WACC = \left[\frac{D}{(D+E)} \right] \times K_d \cdot (1-t) + \left[\frac{E}{(D+E)} \right] \times K_e$$

Onde:

WACC = Custo médio ponderado de capital

K_d = Custo de dívida (capital de terceiros \Rightarrow D)

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social

$\frac{D}{D+E}$ = Participação da dívida na estrutura de capital total

K_e = Custo de patrimônio líquido (capital próprio \Rightarrow E)

$\frac{E}{D+E}$ = Participação do Patrimônio Líquido na estrutura de capital total.

Assim, para a situação atual do empreendimento foram admitidos os seguintes parâmetros para apuração do custo médio ponderado de capital (WACC) para desconto dos fluxos de caixa esperados, que estão descritos no Anexo III.

III - ANEXO – PARÂMETROS ADOTADOS PARA CÁLCULO DE CUSTO DE CAPITAL (TAXA DE DESCONTO)

Beta (b) do Setor	1,24	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
Endividamento do Setor	41,18%	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
Capital próprio do Setor	58,82%	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
IR (EUA) do Setor	2,19%	Aswath Damodaran - Real Estate (Development)
Beta (β_U) do Setor	0,73	
Endividamento da Empresa	41,18%	
Capital próprio da Empresa	58,82%	
IR/CS da Empresa	34%	
Beta (β_L) da Empresa	1,07	
Rf	2,14%	Média 2019 - 30y bond (Daily Treasury Yield Curve Rates)
Mark Risk Premium	5,20%	Aswath Damodaran
Risco de Liquidez	4,00%	Risco pela falta de Liquidez
Risco de Tamanho (SIZE Premium)	4,00%	
Country Risk Premium (Risco Brasil)	2,96%	Aswath Damodaran (Moody's Rating - Ba2)
Ke (custo cap próprio)	18,68%	
Inflação USA	1,90%	PWC
Inflação Brasil	5,00%	PWC
Ke (custo cap próprio) BR	22,29%	
Kd (custo cap terceiros)	1,58%	
WACC	13,54%	

IV - ANEXO – DEMONSTRATIVO FINANCEIROS – PROJETADOS (ANO 1 ao ANO 4)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PROJETADO - DRE

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Bruta	12.149.505	11.284.710	9.335.942	152.637.592
Impostos	(443.457)	(411.892)	(340.762)	(5.571.272)
Receita Operacional Líquido (ROL)	11.706.048	10.872.818	8.995.180	147.066.320
<i>Taxa de Crescimento do Faturamento</i>	<i>NC</i>	<i>-7,12%</i>	<i>-17,27%</i>	<i>1534,95%</i>
Custos	(11.995.889)	(23.662.871)	(46.478.038)	(7.095.767)
Lucro bruto	(289.841)	(12.790.053)	(37.482.858)	139.970.553
<i>Margem Bruta</i>	<i>-2,48%</i>	<i>-117,63%</i>	<i>-416,70%</i>	<i>95,18%</i>
Despesas Operacionais	(3.102.103)	(1.696.118)	(467.510)	(233.755)
Pessoal	(292.651)	(299.967)	(149.984)	(74.992)
Administrativas	(1.755.907)	(336.549)	(168.274)	(84.137)
Serviços de Terceiros	(234.121)	(298.504)	(149.252)	(74.626)
Comissões de vendas	(585.302)	(543.641)	0	0
Marketing	(234.121)	(217.456)	0	0
Lucro Operacional (EBITDA)	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	139.736.798
<i>Margem Operacional</i>	<i>-28,98%</i>	<i>-133,23%</i>	<i>-421,90%</i>	<i>95,02%</i>
Depreciação e Amortização	(0)	0	0	0
Lucro Operacional (EBIT)	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	139.736.798
Receitas e Despesas Não Operacionais	0	0	0	0
Receitas e Despesas Financeiras	0	0	0	0
Resultado Antes dos Impostos	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	139.736.798
Impostos (IR/CSSL)	0	0	0	(33.813.435)
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	105.923.363
<i>Margem Líquida</i>	<i>-28,98%</i>	<i>-133,23%</i>	<i>-421,90%</i>	<i>72,02%</i>

ATIVO – PASSIVO PROJETADOS

ATIVO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Ativo Circulante	20.088.962	7.465.530	1.140.508	98.237.067
Disponível	0	6.292.894	0	97.077.873
Caixa	0	0	0	0
Bancos	0	0	0	0
Aplicação Financeira	0	6.292.894	0	97.077.873
Promitentes Compradores	1.012.459	940.393	777.995	0
Conta transitoria de clientes	1.799.383	0	0	0
Estoques	17.112.455	0	0	0
Adiantamentos	75.974	149.865	294.361	44.940
Impostos a Recuperar	88.691	82.378	68.152	1.114.254
Ativo Não Circulante	2.062.437	2.062.437	2.062.437	2.062.437
Realizável a Longo Prazo	2.062.437	2.062.437	2.062.437	2.062.437
Credito com Pessoas Ligadas	1.988.888	1.988.888	1.988.888	1.988.888
Depositos Judiciais	73.549	73.549	73.549	73.549
Imobilizado Líquido	0	0	0	0
Imobilizado	145.152	145.152	145.152	145.152
Depreciação Acumulada	(145.152)	(145.152)	(145.152)	(145.152)
Total do Ativo	22.151.399	9.527.967	3.202.945	100.299.504
PASSIVO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Passivo Circulante	9.808.479	13.887.559	21.818.980	29.618.457
Fornecedor	3.998.630	7.887.624	15.492.679	2.365.256
Empréstimos e Financiamentos (C.P)	0	0	0	0
Obrigações com 3ºs (Distratos)	3.543.941	3.543.941	3.543.941	3.543.941
Obrigações Sociais a Recolher	344.079	670.959	1.305.585	200.781
Obrigações Tributárias a Recolher	48.780	45.308	37.484	612.840
Impostos e Contribuições a Pagar	1.822.426	1.692.707	1.400.391	22.895.639
Adiantamento de Clientes	50.623	47.020	38.900	0
Passivo Não Circulante	5.302.747	3.086.406	26.780.331	10.154.050
Empréstimos e Financiamentos (L.P)	0	0	0	0
Débitos Com Pessoas Ligadas	2.359.312	2.359.312	2.359.312	2.359.312
Parcelamento de Débitos	162.858	162.858	162.858	162.858
Debitos com Pessoas Ligadas	0	0	0	0
Orçamento a Executar	607.475	564.236	466.797	7.631.880
Captação Financiamentos em excesso	2.173.102	0	23.791.364	0
Patrimônio Líquido	7.040.173	(7.445.998)	(45.396.366)	60.526.997
Capital social	10.740.509	10.740.509	10.740.509	10.740.509
Lucros ou Prejuízos	(3.700.336)	(18.186.507)	(56.136.875)	49.786.488
Total dos Passivos	22.151.399	9.527.967	3.202.945	100.299.504
Check	0	0	0	0

FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS

FLUXO DE CAIXA	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Bruta	12.149.505	11.284.710	9.335.942	152.637.592
Deduções e Impostos	(443.457)	(411.892)	(340.762)	(5.571.272)
Receita Líquida Operacional	11.706.048	10.872.818	8.995.180	147.066.320
Custos	(11.995.889)	(23.662.871)	(46.478.038)	(7.095.767)
Lucro bruto	(289.841)	(12.790.053)	(37.482.858)	139.970.553
Despesas Operacionais	(3.102.103)	(1.696.118)	(467.510)	(233.755)
Depreciação	(0)	0	0	0
Lucro Operacional (EBIT)	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	139.736.798
Despesa de Depreciação (Fundos)	0	0	0	0
Fundos das Operações Antes dos Impostos	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	139.736.798
(-) Impostos sobre Resultado	0	0	0	(33.813.435)
(=) Fundos Operacionais	(3.391.944)	(14.486.171)	(37.950.368)	105.923.363
(-) Incr. Necessidade de Capital de Giro	611.367	22.995.406	7.963.549	7.780.791
(-) capex (Investimentos do Imobilizado)	(0)	0	0	0
(=) Fluxo de Caixa das Operações	(2.780.577)	8.509.235	(29.986.819)	113.704.154
Despesa com Juros	0	0	0	0
Receita/(Despesa) Não Operacional	0	0	0	0
Recursos Não Operacionais	607.475	(43.239)	(97.439)	7.165.083
Usos Não Operacionais	0	0	0	0
Superávit / (Deficit) de Fundos	(2.173.102)	8.465.996	(30.084.258)	120.869.237
(+/-) Empréstimos e Financiamentos (C.P)	0	0	0	0
(+/-) Empréstimos e Financiamentos (L.P)	0	0	0	0
(+/-) Capital social	0	0	0	0
(+/-) Captação automática de Recursos (LP)	2.173.102	(2.173.102)	23.791.364	(23.791.364)
(=) Increm. em Aplicações Financeiras	(2.173.102)	8.465.996	(30.084.258)	120.869.237

VALOR DO EMPREENDIMENTO

Período	Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Valor Presente	Fluxo de Caixa Acumulado
ANO 1	(2.780.577)	(2.448.951)	(2.448.951)
ANO 2	8.509.235	6.600.564	4.151.613
ANO 3	(29.986.819)	(20.486.425)	(16.334.812)
ANO 4	113.704.154	68.415.949	52.081.137
Valor Presente do Residual			0
Fluxo de Caixa Acumulado + Vlr Presente do Residual			52.081.137
(+) Valor de Mercado do Disponível e Permanente			0
Aplicação Financeira			0
Valor Empresarial (CORPORATE VALUE)			52.081.137
(-) Valor de Mercado de Dívidas (Emp. E Financiamentos)			0
Emprestimos e Financiamentos (C.P)			0
Emprestimos e Financiamentos (L.P)			0
Valor Para o Acionista (SHAREHOLDER VALUE)			52.081.137

V - ANEXO – INDICADORES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. DAMODARAN

To update this spreadsheet, enter the following

Long Term Treasury bond rate =

1,92%

Risk Premium to Use for Equity =

5,20%

Global Default Spread to add to cost of debt =

0,00%

Do you want to use the marginal tax rate for cost of debt?

Yes

If yes, enter the marginal tax rate to use

25%

Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)

Standard Deviation		Basis Spread
0	0,25	0,80%
0,25	0,4	1,35%
0,4	0,65	1,75%
0,65	0,75	2,50%
0,75	0,9	5,00%
0,9	1	6,50%
1	10	7,50%

These costs of capital are in US\$. To convert to a different currency, please enter

Expected inflation rate in local currency =

6,00%

Expected inflation rate in US \$ =

1,50%

Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Local Currency)
Advertising	47	1,44	9,41%	54,03%	62,38%	3,67%	4,13%	2,75%	45,97%	6,35%	11,06%
R.E.I.T.	234	0,68	5,48%	54,24%	19,86%	2,72%	1,92%	2,04%	45,76%	3,90%	8,51%
Real Estate (Development)	20	1,24	8,35%	58,82%	47,22%	3,67%	2,19%	2,75%	41,18%	6,04%	10,74%
Real Estate (General/Diversified)	12	1,63	10,41%	68,76%	21,35%	2,72%	6,55%	2,04%	31,24%	7,80%	12,57%
Utility (Water)	17	0,68	5,48%	73,66%	17,88%	2,72%	10,01%	2,04%	26,34%	4,57%	9,21%
Total Market	7053	1,13	7,79%	63,29%	42,36%	3,67%	7,32%	2,75%	36,71%	5,94%	10,64%
Total Market (without financials)	5878	1,21	8,21%	75,99%	46,41%	3,67%	5,81%	2,75%	24,01%	6,90%	11,64%

Country and Equity Risk Premiums

Enter the current risk premium for a mature equity market

5,20%

Updated January 1, 2020

Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?

Yes

If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)

1,18

Updated January 1, 2020

Country	Continent	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
Abu Dhabi	Middle East	Aa2	0,41%	5,69%	0,49%
Albania	Eastern Europe & Russia	B1	3,76%	9,64%	4,44%
Andorra (Principality of)	Western Europe	Baa2	1,59%	7,08%	1,88%
Angola	Africa	B3	5,44%	11,62%	6,42%
Argentina	Central and South America	Caa2	7,53%	14,08%	8,88%
Armenia	Eastern Europe & Russia	Ba3	3,01%	8,75%	3,55%
Aruba	Caribbean	Baa1	1,34%	6,77%	1,57%
Australia	Australia & New Zealand	Aaa	0,00%	5,20%	0,00%
Austria	Western Europe	Aa1	0,33%	5,59%	0,39%
Azerbaijan	Eastern Europe & Russia	Ba2	2,51%	8,16%	2,96%
Botswana	Africa	A2	0,71%	6,04%	0,84%
Brazil	Central and South America	Ba2	2,51%	8,16%	2,96%
Bulgaria	Eastern Europe & Russia	Baa2	1,59%	7,08%	1,88%
Burkina Faso	Africa	B2	4,60%	10,63%	5,43%

VI - ANEXO – TREASURY YIELD CURVE RATES

Date	1 Mo	2 Mo	3 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
02/01/2019	2,4	2,4	2,42	2,51	2,6	2,5	2,47	2,49	2,56	2,66	2,83	2,97
03/01/2019	2,42	2,42	2,41	2,47	2,5	2,39	2,35	2,37	2,44	2,56	2,75	2,92
04/01/2019	2,4	2,42	2,42	2,51	2,57	2,5	2,47	2,49	2,56	2,67	2,83	2,98
07/01/2019	2,42	2,42	2,45	2,54	2,58	2,53	2,51	2,53	2,6	2,7	2,86	2,99
08/01/2019	2,4	2,42	2,46	2,54	2,6	2,58	2,57	2,58	2,63	2,73	2,88	3
09/01/2019	2,4	2,42	2,45	2,52	2,59	2,56	2,54	2,57	2,64	2,74	2,9	3,03
10/01/2019	2,42	2,42	2,43	2,51	2,59	2,56	2,54	2,56	2,63	2,74	2,92	3,06
11/01/2019	2,41	2,43	2,43	2,5	2,58	2,55	2,51	2,52	2,6	2,71	2,9	3,04
14/01/2019	2,42	2,43	2,45	2,52	2,57	2,53	2,51	2,53	2,6	2,71	2,91	3,06
15/01/2019	2,41	2,43	2,45	2,52	2,57	2,53	2,51	2,53	2,61	2,72	2,92	3,08
16/01/2019	2,41	2,4	2,43	2,49	2,57	2,55	2,53	2,54	2,62	2,73	2,92	3,07
17/01/2019	2,41	2,41	2,42	2,5	2,57	2,56	2,55	2,58	2,66	2,75	2,93	3,07
18/01/2019	2,4	2,4	2,41	2,5	2,6	2,62	2,6	2,62	2,7	2,79	2,95	3,09
22/01/2019	2,38	2,4	2,43	2,51	2,59	2,58	2,55	2,57	2,65	2,74	2,91	3,06
23/01/2019	2,37	2,38	2,41	2,51	2,59	2,58	2,57	2,59	2,66	2,76	2,93	3,07
24/01/2019	2,38	2,41	2,37	2,5	2,58	2,56	2,54	2,55	2,62	2,72	2,89	3,04
25/01/2019	2,36	2,41	2,39	2,51	2,6	2,6	2,58	2,59	2,66	2,76	2,92	3,06
28/01/2019	2,39	2,41	2,42	2,51	2,6	2,6	2,58	2,58	2,65	2,75	2,92	3,06
29/01/2019	2,39	2,41	2,42	2,51	2,6	2,56	2,54	2,55	2,61	2,72	2,9	3,04
30/01/2019	2,4	2,39	2,42	2,5	2,57	2,52	2,49	2,49	2,58	2,7	2,9	3,06
31/01/2019	2,42	2,43	2,41	2,46	2,55	2,45	2,43	2,43	2,51	2,63	2,83	2,99
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
02/12/2019	1,6	1,58	1,6	1,62	1,6	1,61	1,63	1,65	1,77	1,83	2,15	2,28
03/12/2019	1,56	1,54	1,57	1,57	1,57	1,53	1,54	1,54	1,65	1,72	2,03	2,17
04/12/2019	1,59	1,54	1,55	1,56	1,56	1,58	1,58	1,6	1,71	1,77	2,08	2,22
05/12/2019	1,52	1,56	1,54	1,55	1,56	1,58	1,6	1,62	1,73	1,8	2,11	2,24
06/12/2019	1,52	1,55	1,53	1,56	1,57	1,61	1,64	1,67	1,78	1,84	2,14	2,29
09/12/2019	1,54	1,54	1,54	1,58	1,56	1,63	1,63	1,67	1,77	1,83	2,13	2,27
10/12/2019	1,53	1,55	1,56	1,57	1,56	1,65	1,67	1,68	1,78	1,85	2,12	2,26
11/12/2019	1,54	1,56	1,57	1,58	1,55	1,61	1,62	1,64	1,74	1,79	2,08	2,23
12/12/2019	1,57	1,57	1,56	1,57	1,55	1,66	1,69	1,73	1,84	1,9	2,18	2,32
13/12/2019	1,55	1,57	1,57	1,56	1,54	1,61	1,62	1,66	1,76	1,82	2,11	2,26
16/12/2019	1,57	1,57	1,57	1,58	1,54	1,65	1,67	1,72	1,82	1,89	2,17	2,3
17/12/2019	1,56	1,56	1,56	1,58	1,53	1,63	1,66	1,71	1,82	1,89	2,18	2,31
18/12/2019	1,56	1,57	1,56	1,58	1,54	1,63	1,67	1,74	1,86	1,92	2,22	2,35
19/12/2019	1,54	1,58	1,57	1,57	1,52	1,62	1,65	1,73	1,84	1,92	2,21	2,35
20/12/2019	1,57	1,59	1,58	1,58	1,52	1,63	1,67	1,73	1,84	1,92	2,21	2,34
23/12/2019	1,57	1,57	1,59	1,6	1,53	1,64	1,67	1,75	1,86	1,93	2,22	2,35
24/12/2019	1,55	1,58	1,58	1,61	1,53	1,62	1,64	1,72	1,83	1,9	2,2	2,33
26/12/2019	1,59	1,6	1,58	1,61	1,53	1,64	1,65	1,72	1,85	1,9	2,19	2,33
27/12/2019	1,56	1,56	1,57	1,59	1,51	1,59	1,6	1,68	1,8	1,88	2,18	2,32
30/12/2019	1,51	1,53	1,57	1,6	1,57	1,58	1,59	1,68	1,81	1,9	2,21	2,34
31/12/2019	1,48	1,51	1,55	1,6	1,59	1,58	1,62	1,69	1,83	1,92	2,25	2,39
Média	2,12	2,12	2,11	2,11	2,05	1,97	1,94	1,95	2,05	2,14	2,40	2,58

Daily Treasury Yield Curve Rates

contato@eabf.com.br
www.eabf.com.br



**ANEXO VII AO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ENERGY RESORT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES QUE APROVOU A RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO GRUPO CMDR E DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DO JUÍZO
COMPETENTE**

Fls.

Processo: 0070460-77.2018.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação Judicial

Autor: CONSTRUTORA CMDR LTDA.
Autor: CMDR MASTER II PARTICIPAÇÕES S.A.
Autor: CMDR SPE MASTER III EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES S.A.
Autor: CMDR SPE 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: MUDAR SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
Autor: CMDR SPE 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR PARTICIPAÇÕES S.A.
Autor: LAGOA DOS INGLESES PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.
Autor: VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA.
Autor: VCM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR 11 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: CMDR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Administrador Judicial: NASCIMENTO E REZENDE ADVOGADOS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Maria da Penha Nobre Mauro

Em 04/09/2019

Decisão

1. Tratam os autos de AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL de CONSTRUTORA CMDR LTDA e outras.

Às fls. 16996/16998, consta manifestação da Administradora Judicial, juntando a ata da

Assembleia de Credores realizada no dia 02/08/2019.

Às fls. 17121/17125, foi apresentada objeção ao Plano de Recuperação Judicial por Pottencial Seguradora S/A, na qual requer a nulidade de cláusulas do Plano de Recuperação Judicial, e, por consequência, a não homologação do mesmo.

Manifestação das Recuperandas às fls. 17271/17284, na qual pugnam pelo acolhimento da preliminar de intempestividade da objeção ou, no mérito, a sua rejeição total.

Consta, às fls. 17294/17299, petição do credor Extrativa de Argila Taubaté Ltda, pugnano pela não homologação do Plano de Recuperação Judicial, sob o argumento de que a Assembleia Geral de Credores fora realizada intempestivamente, na medida em que desrespeitado o prazo de 150 dias previsto no art. 56, § 1º, da Lei 11.101/05, bem como insurgindo-se contra o valor do crédito listado em seu nome na Relação de Credores e contra as condições econômicas do Plano de Recuperação Judicial.

Às fls. 17303/17318, manifestou-se a Administradora Judicial, relativamente à objeção de fls. 17121/17125, requerendo o acolhimento da preliminar de intempestividade da objeção ou, no mérito, a sua rejeição total, ressalvando, neste caso, que seja resguardado aos eventuais titulares de créditos ilíquidos a possibilidade de prosseguirem ou distribuírem as ações de conhecimento necessárias ao reconhecimento do seu crédito sujeito à recuperação judicial. No tocante à petição de fls. 17.294/17.299, pugnou pela sua rejeição integral.

Este é o relatório. Passo a decidir:

Com efeito, a publicação do edital que noticiou a apresentação do Plano de Recuperação Judicial se deu em 14/09/2018, conforme fls. 10873/10874.

Em seguida, o Plano de Recuperação Judicial das recuperandas foi aprovado na Assembleia Geral de Credores realizada no dia 02/08/2019, através dos votos colhidos pela Administradora Judicial na forma da Lei nº 11.101/05, vide fls. 16996/16998.

O art. 55, da Lei 11.101/01, assim dispõe:

Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2º do art. 7º desta Lei.

Parágrafo único. Caso, na data da publicação da relação de que trata o caput deste artigo, não tenha sido publicado o aviso previsto no art. 53, parágrafo único, desta Lei, contar-se-á da publicação deste o prazo para as objeções.

Desta feita, considerando que a publicação de que trata o artigo referido se deu em 14/09/18, o prazo de 30 dias para apresentação de objeções findou-se no dia 16/10/2018. Por consequência, a objeção apresentada no dia 07/08/19, conforme protocolo de fls. 17121/17125, há muito se encontra intempestiva.

Aliada à preclusão temporal, pode-se invocar a preclusão lógica, na medida em que a objeção constitui instrumento do credor destinado a manifestar a sua discordância em relação ao plano, no intuito de afastar a sua aceitação tácita e, assim, conduzir o plano à deliberação e votação na Assembleia Geral de Credores.

In casu, a objeção de fls. 17121/17125 foi apresentada relativamente a um plano já aprovado, por maioria, segundo quórum legal, tratando-se, pois, de medida inútil, a demonstrar, tão-só, a

irresignação de um credor isolado, cuja vontade não pode prevalecer em detrimento da vontade da maioria.

Relativamente à petição de fls. 17294/17299, embora não tenha o nome de objeção, possui o mesmo objetivo de insurgir-se contra o Plano de Recuperação Judicial em questão, de modo que a ela também são cabíveis todas as considerações acerca da ocorrência das preclusões temporal e lógica acima formuladas, levando, por consequência, à sua rejeição.

Em assim sendo, e por consequência, não há óbice para a homologação do Plano de Recuperação Judicial, eis que aprovado pela maciça maioria dos credores e dos créditos presentes à assembleia.

Pelos fundamentos acima expostos, inexistindo objeções dos credores, homologo o Plano de Recuperação Judicial de fls. 17017/17094 aprovado na Assembleia Geral de Credores, cujas atas encontram-se às fls. 16999/17016, na forma do artigo 58 da Lei nº 11.101/05.

Intimem-se os credores.

Dê-se vista ao Ministério Público para ciência.

P-se. I-se.

2. Aos habilitantes para autuar as habilitações em apartado.
3. Fls. 17321/17328: aguarde-se eventual pedido de informações.
4. Fls. 17267, 17286, 17487: a providência requerida não comporta cabimento neste procedimento, uma vez que as comunicações no processo de recuperação judicial são realizadas através de Avisos e Editais, abrangendo a todos os credores indistintamente.
5. Fls. 17489/17520: aos interessados.
6. Expeça-se mandado de pagamento conforme requerido às fls. 17625/17626.

Rio de Janeiro, 16/09/2019.

Maria da Penha Nobre Mauro - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Maria da Penha Nobre Mauro

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4GF5.AX82.DC2E.JGG2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Juiz em Exercício: Alexandre de Carvalho Mesquita
Juiz em Exercício: Katerine Jatahy Kitsos Nygaard
Escrivão: Barbara Talia Goncalves de Freitas Carrijo

Expediente do dia: 07/10/2019

Falência de Empresários, Societ. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento

Proc. 0027224-76.1998.8.19.0001 (1998.001.029263-8) - INDS QUIMICAS TAUBATE S/A IQT X NORTIL QUIMICA FINA LTDA (Adv(s). Dr(a). HELIO MEIRELLES DA SILVA (OAB/RJ-042663), Dr(a). MARLENE GONCALVES BARBOSA (OAB/RJ-077514), Dr(a). MARCIA MARIA ELISIO FERREIRA (OAB/RJ-034965) Certifico que os autos foram desarquivados e se encontram na servetia

Expediente do dia: 08/10/2019

Relatório Falimentar

Proc. 0315407-38.2018.8.19.0001 - Administrador Judicial: MILMAN E BARROS ADVOGADOS (Adv(s). Dr(a). HÉLIO JOSÉ CAVALCANTI BARROS (OAB/RJ-082524) X BARENBOIM E CIA LTDA E OUTROS, Falido: PEDRO BARENBOIM, Falido: JAIR MARCHESINI, Falido: MARCELO ABDON GONDIM, Falido: LEANDRO REIS DOS SANTOS (Adv(s). Dr(a). JAMILLE MEDEIROS DE SOUZA (OAB/RJ-166261) Sentença: Prestação de contas referente às despesas e receitas havidas no período de 01/11/2018 a 30/11/2018, relativamente à MASSA FALIDA DE BARENBOIM S.A.O Ministério Público opinou favoravelmente às contas apresentadas (fls. 24), não se manifestando o falido, apesar de regularmente intimado, como se depreende do teor da certidão de fls. 28.Isto posto, HOMOLOGO AS CONTAS PRESTADAS, face à ausência de impugnação de interessados. Publique-se. Dê-se ciência ao Administrador Judicial e ao Ministério Público. Após, expeça-se mandado de pagamento conforme requerido às fls. 03/04.

Expediente do dia: 09/10/2019

Falência de Empresários, Societ. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento

Proc. 0017138-37.1984.8.19.0001 (1984.001.505376-2) - CER EMPREENDIMENTOS E REPRESENTACOES X SALMAN ENGENHARIA E CONSTRUÇOES S/A (Adv(s). Dr(a). CAMILLO MARIO DE QUEIROZ GOMES (OAB/RJ-079068), Síndico: 1 LIQUIDANTE JUDICIAL, Dr(a). CELSO SEGAL (OAB/RJ-041506) Certifico que os autos do processo se encontra na vara de origem.

Proc. 0093156-15.2015.8.19.0001 - SEGREDO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA E OUTROS, Administrador Judicial: JULIANA BRAGA DOS SANTOS OAB/RJ 209.478 Certifico que o processo principal está digitalizado, logo os processos secundários devem tramitar também eletronicamente.Despacho: Ao interessado para peticionar eletronicamente, uma vez que o processo a que se refere sua petição é eletrônico.Autor:Flávio Paes de SáAdvogado: Mônica Sztern OAB/RJ 90304

Proc. 0450505-34.2014.8.19.0001 - NOVO HORIZONTE JACAREPAGUA IMP.EXP.LTDA (Adv(s). Dr(a). MARIA DOROTÉIA RODRIGUES COSTA (OAB/RJ-119250) X GOTARDO CONSTRUTORA LTDA E OUTRO (Adv(s). Dr(a). ALOISIO CORDEIRO DE FARIA (OAB/RJ-000868B), Dr(a). FRANCISCO LIMA (OAB/RJ-061481), Dr(a). PEDRO ANDRÉ DE MACEDO GALANTE (OAB/RJ-207026) Certifico que o processo principal a que se refere a presente habilitação de crédito encontra-se na Central de Digitalização com o objetivo de se tornar eletrônico; razão pela qual, sugiro smj, que o autor em tela distribua esta petição eletronicamente.Despacho: ao autor para distribuir eletronicamente a presente petição, tendo em vista a digitalização dos autos.Autor: Vandenberg Albuquerque SouzaAdvogado:Jefferson Dotti Teixeira Paulo

Habilitação de Crédito

Proc. 0140498-17.2018.8.19.0001 - ESPOLIO DE SEBASTIAO PESSOA (Adv(s). Dr(a). ANGÉLICA RODRIGUES SEABRA (OAB/RJ-046092) X Habilitado: SEDA MODERNA S/A, Síndico: LIQUIDANTE JUDICIAL Sentença: ...Determino, então, a INCLUSÃO DO CRÉDITO no Quadro Geral de Credores pelo valor de R\$ 68.833,69 (sessenta e oito mil oitocentos e trinta e três reais e sessenta e nove centavos), na categoria de crédito derivado da legislação do trabalho...

Proc. 0462646-85.2014.8.19.0001 - TAMIRES CIBELE DA SILVA X Habilitado: BARENBOIM E CIA LTDA, Falido: PEDRO BARENBOIM, Falido: JAIR MARCHESINI (Adv(s). Dr(a). BRUNO COSTA DE ALMEIDA (OAB/RJ-163939), Dr(a). DAIANA KAPPAUN (OAB/RJ-165400), Dr(a). PAULO EDUARDO MACHADO OLIVEIRA DE BARCELLOS (OAB/SP-079416), Administrador Judicial: HELIO JOSÉ CAVALCANTI BARROS OAB/RJ 82.524 Certifico que a Habilitação de crédito foi desarquivada e se encontra na vara de origem.

Procedimento Comum

Proc. 0108845-60.2019.8.19.0001 - EDUARDO PINTO VIEIRA (Adv(s). Dr(a). OTAVIO BEZERRA NEVES (OAB/RJ-059709), Dr(a). JOSÉ CRESCÊNCIO DA COSTA JUNIOR (OAB/RJ-068403) X SONIA CAO VINAGRE E OUTROS Certifico que o processo principal está digitalizado, logo os processos secundários devem tramitar também e eletronicamente.Despacho: Ao interessado para peticionar eletronicamente, uma vez que o processo a que se refere sua petição é eletrônico.Autor: Banco Santander(Brasil) S.A.Advogado:Gustavo Tepedino OAB/RJ 41245

Recuperação Judicial

Proc. 0070460-77.2018.8.19.0001 - CONSTRUTORA CMDR LTDA. E OUTROS (Adv(s). Dr(a). EDUARDO TAKEMI DUTRA DOS SANTOS KATAOKA (OAB/RJ-106736) X Administrador Judicial: NASCIMENTO E REZENDE ADVOGADOS (Adv(s). Dr(a). WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO (OAB/RJ-128768), Dr(a). BRUNO GALVÃO SOUZA PINTO DE REZENDE (OAB/RJ-124405), Dr(a). ARMANDO ROBERTO REVOREDO VICENTINO (OAB/RJ-155588), Dr(a). LEONARDO DOS SANTOS LEMGRUBER (OAB/RJ-148586),

Dr(a). IRENE MARIA FIGUEIRA (OAB/SP-078392) Decisão: ...ação do Plano de Recuperação Judicial, eis que aprovado pela maioria dos credores e dos créditos presentes à assembleia. Pelos fundamentos acima expostos, inexistindo objeções dos credores, homologo o Plano de Recuperação Judicial de fls. 17017/17094 aprovado na Assembleia Geral de Credores, cujas atas encontram-se às fls. 16999/17016, na forma do artigo 58 da Lei nº 11.101/05. Intimem-se os credores. Dê-se vista ao Ministério Público para ciência. P-se. I-se. 2. Aos habilitantes para atuar as habilitações em apartado. 3. Fls. 17321/17328: aguarde-se eventual pedido de informações. 4. Fls. 17267, 17286, 17487: a providência requerida não comporta cabimento neste procedimento, uma vez que as comunicações no processo de recuperação judicial são realizadas através de Avisos e Editais, abrangendo a todos os credores indistintamente. 5. Fls. 17489/17520: aos interessados. 6. Expeça-se mandado de pagamento conforme requerido às fls. 17625/17626.

Proc. 0163829-77.2008.8.19.0001 (2008.001.161205-2) - SÃO BERNARDO ASSISTÊNCIA MÉDICA S A (Adv(s). Dr(a). EDUARDO ANTÔNIO KALACHE (OAB/RJ-015018), Dr(a). MANOEL MARQUES DA COSTA BRAGA NETO (OAB/RJ-029801), Dr(a). YAMBA SOUZA LANNA (OAB/RJ-093039), Dr(a). JOSÉ CARLOS MOREIRA DA SILVA (OAB/RJ-062624), Administrador Judicial: WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO OAB/RJ128768, Dr(a). CAROLINA ALMEIDA DE PAULA FREITAS (OAB/MG-079821), Dr(a). OSMAR BERARDO CARNEIRO DA CUNHA FILHO (OAB/RJ-099758), Dr(a). JOSE ROBERTO ROCHA GUIMARAES (OAB/RJ-001482), Dr(a). RENATA SILVA PINHEIRO CONCEIÇÃO (OAB/RJ-157222), Dr(a). MARIANA ENGEL BLANES FELIX (OAB/RJ-127200), Dr(a). PEDRO PAULO PEREIRA DE BARROS (OAB/RJ-154416), Dr(a). JOÃO JOAQUIM MARTINELLI (OAB/RJ-139475) Trata-se de pedido de habilitação de crédito. Ocorre que a Recuperação Judicial em questão foi julgada cumprida por decisão publicada em 16/04/2013. Despacho: Tendo em vista a certidão supra, devolva-se a petição ao signatário para que pleiteie o crédito pela via adequada. Autor: Sandra Maria de Sousa Advogado: Ademir Gaigher OAB/RJ53614

Proc. 0163829-77.2008.8.19.0001 (2008.001.161205-2) - SÃO BERNARDO ASSISTÊNCIA MÉDICA S A (Adv(s). Dr(a). EDUARDO ANTÔNIO KALACHE (OAB/RJ-015018), Dr(a). MANOEL MARQUES DA COSTA BRAGA NETO (OAB/RJ-029801), Dr(a). YAMBA SOUZA LANNA (OAB/RJ-093039), Dr(a). JOSÉ CARLOS MOREIRA DA SILVA (OAB/RJ-062624), Administrador Judicial: WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO OAB/RJ128768, Dr(a). CAROLINA ALMEIDA DE PAULA FREITAS (OAB/MG-079821), Dr(a). OSMAR BERARDO CARNEIRO DA CUNHA FILHO (OAB/RJ-099758), Dr(a). JOSE ROBERTO ROCHA GUIMARAES (OAB/RJ-001482), Dr(a). RENATA SILVA PINHEIRO CONCEIÇÃO (OAB/RJ-157222), Dr(a). MARIANA ENGEL BLANES FELIX (OAB/RJ-127200), Dr(a). PEDRO PAULO PEREIRA DE BARROS (OAB/RJ-154416), Dr(a). JOÃO JOAQUIM MARTINELLI (OAB/RJ-139475) Trata-se de pedido de habilitação de crédito. Ocorre que a Recuperação Judicial em questão foi julgada cumprida por decisão judicial em 16/4/2013. Despacho: Tendo em vista a certidão supra, devolv-se a petição ao signatário para que pleiteie o crédito pela via adequada. Autora: Andréia de Oliveira Lopes Silva Advogado: Ademir Gaigher OAB/RJ53614

Proc. 0163829-77.2008.8.19.0001 (2008.001.161205-2) - SÃO BERNARDO ASSISTÊNCIA MÉDICA S A (Adv(s). Dr(a). EDUARDO ANTÔNIO KALACHE (OAB/RJ-015018), Dr(a). MANOEL MARQUES DA COSTA BRAGA NETO (OAB/RJ-029801), Dr(a). YAMBA SOUZA LANNA (OAB/RJ-093039), Dr(a). JOSÉ CARLOS MOREIRA DA SILVA (OAB/RJ-062624), Administrador Judicial: WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO OAB/RJ128768, Dr(a). CAROLINA ALMEIDA DE PAULA FREITAS (OAB/MG-079821), Dr(a). OSMAR BERARDO CARNEIRO DA CUNHA FILHO (OAB/RJ-099758), Dr(a). JOSE ROBERTO ROCHA GUIMARAES (OAB/RJ-001482), Dr(a). RENATA SILVA PINHEIRO CONCEIÇÃO (OAB/RJ-157222), Dr(a). MARIANA ENGEL BLANES FELIX (OAB/RJ-127200), Dr(a). PEDRO PAULO PEREIRA DE BARROS (OAB/RJ-154416), Dr(a). JOÃO JOAQUIM MARTINELLI (OAB/RJ-139475) Trata-se de pedido de habilitação de crédito. Ocorre que a Recuperação Judicial em questão foi julgada cumprida por decisão publicada em 16/04/2013. Despacho: Tendo em vista a certidão supra, devolva-se o crédito pela via adequada. Autor: Patrícia Santos da Silva Advogado: Ademir Gaigher OAB/RJ 53614

Proc. 0378440-75.2013.8.19.0001 - INFORNOVA AMBIENTAL LTDA. E OUTRO, Administrador Judicial: EDUARDO ABRAHÃO OAB/RJ 167.462 (Adv(s). Dr(a). WILSON DUARTE DE CARVALHO (OAB/RJ-122677), Dr(a). RENATA CARDOSO DURAN BARBOZA (OAB/RJ-126682), Dr(a). RICARDO CARVALHO BRAGA DOS SANTOS (OAB/RJ-143420) Certifico que de acordo com o plano de recuperação judicial, os créditos trabalhistas não se submeterão à recuperação judicial. Despacho: Tendo em vista a certidão supra, devolva-se a petição ao signatário para que pleiteie o crédito pela via adequada. Autores: Luziene Beatriz Souza Barcelos, Stefani Bianca Souza Barcelos e Evandro Edson da Conceição Barcelos. Advogada: Maria Neide da Silva Cardoso Mesquita OAB/RJ175.762

Expediente do dia: 10/10/2019

Falência de Empresários, Societ. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento

Proc. 0105137-03.1999.8.19.0001 (1999.001.098685-7) - MASSA FALIDA DE BLOCH EDITORES, Administrador Judicial: EMPRESA CARLOS MAGNO, NERY & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS (Adv(s). Dr(a). JAMILLE MEDEIROS DE SOUZA (OAB/RJ-166261), Dr(a). FERNANDO CARLOS MAGNO MARTINS CORREIA (OAB/RJ-153312), Dr(a). JOÃO PAULO DE OLIVEIRA NERY (OAB/RJ-153963), Dr(a). DANIELA PINTO ESCOBAR CALVENTE (OAB/RJ-102337) Certifico que o processo principal a que se refere a presente peça processual encontra-se na Central de Digitalização com o objetivo de ser virtualizado; razão pela qual, sugiro, s.m.j., que o autor distribua esta petição eletronicamente. Ao autor para distribuir eletronicamente a presente petição, tendo em vista a digitalização dos autos. Advogado: JAMILLE MEDEIROS DE SOUZA OAB/RJ 166261

Proc. 0183819-20.2009.8.19.0001 (2009.001.184431-7) - LABORATORIO CELULA ANALISES MEDICAS ESPECIALIZADAS LTDA (Adv(s). Dr(a). MARIA HELENA LOPES DE FIGUEIREDO (OAB/RJ-023192) X Administrador Judicial: EDUARDO SANTOS GONÇALVES 103428 (Adv(s). Dr(a). MARCELO SOBRAL PINTO RIBEIRO LINO (OAB/RJ-186203) Certifico que o processo principal a que se refere a presente peça processual encontra-se na Central de Digitalização com o objetivo de ser virtualizado; razão pela qual, sugiro, s.m.j., que o autor distribua esta petição eletronicamente. Advogado: Eduardo Santos Gonçalves OAB/RJ103428

Proc. 0183819-20.2009.8.19.0001 (2009.001.184431-7) - LABORATORIO CELULA ANALISES MEDICAS ESPECIALIZADAS LTDA (Adv(s). Dr(a). MARIA HELENA LOPES DE FIGUEIREDO (OAB/RJ-023192) X Administrador Judicial: EDUARDO SANTOS GONÇALVES 103428 (Adv(s). Dr(a). MARCELO SOBRAL PINTO RIBEIRO LINO (OAB/RJ-186203) Certifico que o processo principal a que se refere a presente peça processual encontra-se na Central de Digitalização com o objetivo de ser virtualizado; razão pela qual, sugiro, s.m.j., que o autor distribua esta petição eletronicamente. Ao autor para distribuir eletronicamente a presente petição, tendo em vista a digitalização dos autos. Advogado: Eduardo Santos Gonçalves OAB/RJ103428

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES DA RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO GRUPO CMDR**

PROCESSO N° 0070460-77.2018.8.19.0001

Aos 04 (quatrò) dias do mês de junho de 2019, às 14h (quatorze horas), no Centro de Convenções Espaço Vogue do Américas Fashion Hotel *by* Lenny Niemeyer, situado na Avenida das Américas, n° 8.585, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, o Escritório Nascimento & Rezende Advogados, representado por seu sócio, Dr. Bruno Galvão S. P. de Rezende, OAB/RJ 124.405, nomeado Administrador Judicial nos autos do Processo n° 0070460-77.2018.8.19.0001, em curso perante o d. Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, no exercício da função de Presidente do Conclave e na forma da deliberação tomada na Assembleia Geral de Credores realizada no dia 04/07/2019; restabeleceu os trabalhos da assembleia, dando por encerrada a fase de credenciamento dos credores, que teve início às 12h (doze horas), que foi franqueado para todos os credores das Recuperandas, independentemente de ausência de credenciamento nas AGC anteriores. Ato contínuo, utilizando-se da prerrogativa do art. 37 da Lei n° 11.101/2005, designou o credor Pottencial Seguradora S/A, representado pelo Dr. André Mantuano Domingos da Silva, OAB/RJ 222.774, para compor a mesa na função de secretário. O Administrador Judicial ainda registrou a necessidade de dois credores de cada classe votante, para assinar a ata da assembleia a ser lavrada ao final do conclave. Informou, por fim, que se encontravam disponíveis para consulta, cópias dos seguintes documentos: instrumentos de mandato outorgados para representação na Assembleia de Credores; edital de convocação, publicado na forma do artigo 36 da Lei n° 11.101/2005; relação dos credores, publicada nos autos do processo de Recuperação Judicial; Plano de Recuperação Judicial. O número de credores presentes foi disponibilizado no painel para a verificação de todos. Dando seguimento à assembleia, o Administrador Judicial franqueou a palavra aos representantes legais das Recuperandas para apresentação do plano, momento em que, cumprimentando a todos, foi informado que foram realizadas algumas alterações no PRJ, com vistas a melhor atender aos interesses dos credores. Neste contexto, informou que serão projetadas no telão as referidas modificações, de forma a explicitá-la para todos os credores. Em seguida, a representante legal das Recuperandas solicitou que se projetasse o PRJ, momento em que pontou individualmente as cláusulas alteradas, explicando cada disposição modificada, em

ML

especial, as questões relacionadas à disposição referente a empréstimo DIP, no limite máximo de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), pontuando, por fim, que, com vistas a prestar a máxima assistência e informação aos credores, os representantes legais dos investidores estão à disposição dos credores na AGC para esclarecer qualquer dúvida. Neste momento pediu a palavra o Presidente do Conclave, requerendo que todas as alterações aduzidas pelas Recuperandas fossem novamente reproduzidas para que os credores pudessem extrair cópia ou esclarecer dúvidas. Tatiana, representante da sociedade Múltipla, registra que a proposta de investimentos/financiamento está condicionada a realização de *due diligence*. Neste ponto, o Presidente do Conclave explicou aos credores o que significa o procedimento de *due diligence*, de forma a garantir o entendimento de todos os credores sobre as questões debatidas. A seguir, o Presidente do Conclave pediu que os representantes legais das Recuperandas fizessem a leitura da cláusula 6.1.1.1., na medida em que a referida cláusula refere-se a previsão direcionada aos credores trabalhistas. Ato contínuo, o Presidente do Conclave formulou alguns questionamentos para serem respondidos pelas Recuperandas, notadamente no que toca ao pagamento dos créditos trabalhistas, de forma a explicitar ao máximo as condições contidas no PRJ para os referidos credores. Neste ponto, as Recuperandas registraram que, na forma do disposto na Cláusula 6.1.1.1., os credores trabalhistas que manifestarem concordância expressa com a quitação de seu crédito – em declaração firmada em 15 dias corridos a contar do primeiro dia útil seguinte da realização desta AGC – receberão seus créditos em 05 (cinco) parcelas de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo a primeira em até 90 (noventa) dias após a homologação do PRJ, momento em que será conferida quitação integral do crédito. Após as explicações, o Presidente do Conclave indagou aos credores trabalhistas se existia alguma dúvida, momento em que não houve manifestação. A seguir, a representante legal das Recuperandas passou a explicitar as alterações realizadas nos dispositivos referentes à Classe II e III, especificando cada alteração – tal como ocorreu na Classe I – conforme os valores e especificações contidos no PRJ. Antes de avançar para a explicação de cada Classe, foi franqueado prazo para que os credores da respectiva Classe pudesse fazer considerações e requerer esclarecimentos. Após a conclusão da apresentação de todo o PRJ, com suas modificações, o Presidente do Conclave franqueou novo prazo para dúvidas, momento em que o credor Claudio de Araujo Alves requereu uma melhor explicação acerca das condições de pagamentos da Classe III, o que foi prontamente acolhido pelas Recuperandas. Neste ponto, foram projetadas as disposições referentes à Classe III, de forma a sanar as dúvidas do credor. Em seguida, o credor Adailton Lima de Santana pediu a

palavra e registrou que seus créditos são referentes a salário, 13º, Fundo de Garantia, etc., e a proposta é de pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em 05 (cinco) parcelas. Entretanto, registra que o seu crédito é muito superior. Desta forma, indaga como será o pagamento do saldo, para os credores que não optem por esta forma de pagamento. Em resposta, a representante legal das Recuperandas projetou as disposições do PRJ referente aos créditos trabalhistas, de forma a esclarecer a dúvida do credor, notadamente, sobre as opções de pagamento para esta classe, consignando que os credores com créditos superiores a R\$ 5.000,00, que não optarem no prazo de 15 (quinze) dias, pelo recebimento e quitação, na forma da cláusula 6.1.1.1., receberão a integralidade de seus créditos através da conversão de seus créditos em cotas do fundo de investimento imobiliário a ser constituído. Por fim, o credor BMA indagou se o pagamento de alguma classe está condicionado a efetivação do DIP, momento em que as Recuperandas registraram que não existe esta vinculação. Às 14:40h o Presidente do Conclave disponibilizou um terminal com todas as alterações apresentadas pelas Recuperandas, para que os credores pudessem consultar suas disposições e esclarecer eventuais dúvidas, registrando que franqueará tempo para todos os credores refletirem sobre as modificações, de forma a garantir uma deliberação informada. O credor Claudio de Araújo Alves requereu uma cópia impressa do PRJ com as alterações, o que foi prontamente atendido. Uma cópia do PRJ com as alterações foi entregue ao Presidente do Conclave, que requereu a juntada em anexo da Ata, para que dela passe a fazer parte. A representante legal da Multipla Gestora de Investimentos Ltda., Dra. Tatiana Flores Gaspar Fialho, OAB/RJ 246.400, requereu a juntada da Proposta de Concessão de mútuo pós concursal (Financiamento DIP) ao Grupo CMDR, para que esta proposta passe a fazer parte integrante do PRJ e para ciência dos credores. As Recuperandas requereram o registro de que encaminhou cópia do PRJ com as alterações e o Laudo para todos os credores que solicitaram tal providência, ainda durante a AGC. Às 15:22h., o presente do Conclave indagou aos presentes se todos já se achavam aptos e esclarecidos para a votação, momento em que não houve manifestação em sentido contrário. O credor Pottencial Seguradora S/A requereu o registro da seguinte manifestação: “que discorda veementemente da cláusula 7ª “das garantias de terceiros” do PRJ, tendente a retirar o direito dos credores de cobrar o débito dos garantidores (garantias fidejussórias), seja por via judicial ou extrajudicial, por se tratar de disposição abusiva e contrária a ordem jurídica vigente”. A seguir, o Presidente do Conclave indagou se mais algum credor gostaria de registrar alguma outra consideração, momento em que não houve manifestação.

E reiterou se algum credor possuía dúvida em relação ao plano de recuperação judicial e aditamento (com as modificações apresentadas pelas Recuperandas), bem como se alguém gostaria de exercer seu direito de voz, fazendo alguma consideração ou explanação sobre assuntos correlatos à ordem do dia e sobre o respectivo plano de recuperação judicial. Dando continuidade à assembleia, o Presidente do Conclave informou o início da votação acerca da aprovação ou rejeição dos planos de recuperação, esclarecendo, preliminarmente que: 1º - De acordo com a decisão proferida às fls. 12.462/12.465 pelo Juízo da 5ª Vara Empresarial, o Plano de Recuperação Judicial uno apresentado pelas recuperandas será votado de forma unificada por todos os credores, independentemente dos seus respectivos devedores; 2º - O voto dos credores titulares de crédito ilíquido será computado apenas "por cabeça"; 3º - O voto "SIM" representa aprovação do plano com as alterações apresentadas em AGC e o voto "NÃO" representa a rejeição desse plano, o que foi reiterado. Ato contínuo, o Administrador Judicial indagou aos credores presentes se havia alguma dúvida. Diante da ausência de dúvidas, o Presidente do Conclave, prosseguindo com a assembleia, convocou os credores da recuperação judicial do Grupo CMDR, para que se encaminhassem para os terminais de votação para lançarem seus votos. Ao fim da votação, e, não tendo nenhum credor declarado ter deixado de votar, o Administrador Judicial declarou encerrada a votação, dando início à apuração dos votos. Após as apurações, o Presidente do Conclave leu o relatório de votação (que segue impresso em anexo a esta Ata, dela fazendo parte inseparável), apresentando o resultado de cada Classe, tudo disponibilizado no painel para que todos os presentes pudessem conferir. Diante do atingimento do quórum previsto no artigo 45 da Lei nº 11.101/2005, a Assembleia Geral de Credores aprovou o plano de recuperação judicial **DAS SOCIEDADES CONSTRUTORA CMDR LTDA.; CMDR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.; CMDR PARTICIPAÇÕES S.A.; LAGOA DOS INGLESES PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.; VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA.; VCM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CMDR II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CMDR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.; CMDR MASTER II PARTICIPAÇÕES S.A.; CMDR SPE MASTER III EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES S.A.; CMDR SPE 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; MUDAR SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CMDR SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CMDR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CMDR SPE 5**

uu

uu
346

EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	6
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	7
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	8
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	9
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	10
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	12
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	13
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	14
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	15
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	16
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	17
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	18
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR		19
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	20
EMPREENHIMENTOS	IMOBILIÁRIOS	LTDA.;	CMDR	SPE	21

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Por fim, o Presidente do Conclave deu por encerrados os trabalhos às 15:53 (quinze horas e cinquenta e três minutos), sendo lavrada a presente ata que foi lida e aprovada pela unanimidade dos credores presentes, solicitando que a advogada das recuperandas, Dra. Julianne Zanconato e dois credores, representantes de cada uma das classes votantes, de cada empresa, a assinassem, nos termos do artigo 37, §7º da Lei nº 11.101/2005, sendo informado, ainda, que a ata será juntada nos autos do processo de recuperação judicial para os devidos fins legais.



NASCIMENTO & REZENDE ADVOGADOS

Dr. Gustavo Gomes Silveira - OAB/RJ 89.390

ADMINISTRADOR JUDICIAL

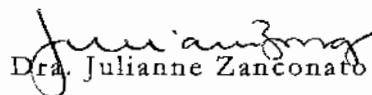
BRUNO REZENDOS - OAB/RJ 124.405



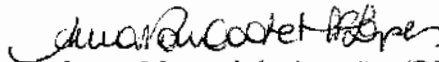
Potencial Seguradora S.A.

SECRETÁRIO





Dra. Julianne Zanconato

RECUPERANDAS


Barbosa Mussnich Aragão (BMA RJ)

CLASSE I - CREDOR TRABALHISTA


Barbosa Mussnich Aragão Advogados (BMA SP)

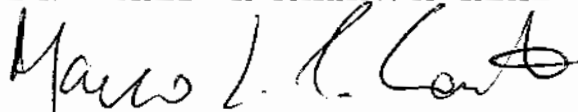
CLASSE I - CREDOR TRABALHISTA


Banco Pan S/A


CLASSE II - CREDOR GARANTIA REAL

(apenas um credor da classe compareceu à Assembleia)

CLASSE II - CREDOR GARANTIA REAL


Emerson Oliveira da Rosa

CLASSE III - CREDOR QUIROGRAFÁRIO


Extrativa de Argila de Taubaté Ltda.

CLASSE III - CREDOR QUIROGRAFÁRIO


Top Segurança e Vigilância Privada Ltda-ME

CLASSE IV - CREDOR ME/EPP

(apenas um credor da classe compareceu à Assembleia)

CLASSE IV - CREDOR ME/EPP



Rio de Janeiro, 02/08/2019

Você Aprova O Plano De Recuperação Judicial? - Plano De Recuperação

Total SIM: 47 | 18.078.434,52 (83.98%) de 21.528.000,06

Total NÃO: 15 | 3.449.565,54 (16.02%) de 21.528.000,06

Classe I - Trabalhista

	Total de Votos Cabeça	Total de Votos Créditos
Total SIM:	16 (64%)	1.927.767,97(88.02%)
Total NÃO:	9 (36%)	262.320,79(11.98%)

Classe II - Garantia Real

	Total de Votos Cabeça	Total de Votos Créditos
Total SIM:	1 (100%)	12.140.633,76(100%)
Total NÃO:	0 (0%)	0,00(0%)

Classe III - Quirografário

	Total de Votos Cabeça	Total de Votos Créditos
Total SIM:	29 (82.86%)	3.988.462,44(55.58%)
Total NÃO:	6 (17.14%)	3.187.244,75(44.42%)

Classe IV - Microempresa

	Total de Votos Cabeça	Total de Votos Créditos
Total SIM:	1 (100%)	21.570,35(100%)
Total NÃO:	0 (0%)	0,00(0%)



Rio de Janeiro, 02/08/2019

Você Aprova O Plano De Recuperação Judicial? - Plano De Recuperação

Classe I - Trabalhista

Votos

Nome	Procurador	Créditos	Voto
ADAILTON LIMA DE SANTANA		79.882.61	Não
ALLAN SILVA DE OLIVEIRA	Marcio Lobianco Cruz soute	24,887.67	Sim
ANDRE CUNHA DOS SANTOS	BEATRIZ VERNIN FERREIRA	14,754.95	Não
ANTONIO AFONSO DO ESPÍRITO SANTO	Marcio Lobianco Cruz soute	12,714.92	Sim
AURILO PEREIRA DO VALE		18,720.00	Não
BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS "BMA SP"	ANNA PAULA DE MESQUITA PINTO LOPES	357,776.57	Sim
BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO "BMA RJ"	ANNA PAULA DE MESQUITA PINTO LOPES	824,447.89	Sim
BRUNO VINICIUS GRACIANO	Marcio Lobianco Cruz soute	26,267.24	Sim
CARLINDO BELMIRO		10,260.00	Não
EDMAR ARAUJO CABRAL	BEATRIZ VERNIN FERREIRA	13,524.95	Não
ERMES CARLOS PORFIRIO DA SILVA	Marcio Lobianco Cruz soute	25,000.00	Sim
FABIANO DOS SANTOS		16,895.61	Não
FRANCISCO DA SILVA FILHO	BEATRIZ VERNIN FERREIRA	22,059.55	Não
GILVAN SANTOS ARAUJO	Marcio Lobianco Cruz soute	20,182.98	Sim
JEFERSON SOUZA SANTOS	Marcio Lobianco Cruz soute	4,453.70	Sim
JOSÉ VALTEMBERG SANTOS CORREIA	Marcio Lobianco Cruz soute	14,000.00	Sim
JOSENILTON PEREIRA DOS SANTOS	Marcio Lobianco Cruz soute	8,579.85	Sim
MANOEL MESSIAS COUTINHO DA SILVA	Marcio Lobianco Cruz soute	23,378.54	Sim
MOACIR PERASSOLI	Marcio Lobianco Cruz soute	14,612.20	Sim
REGINALDO PEREIRA BONFIM	Marcio Lobianco Cruz soute	6,768.26	Sim
RONALDO DE OLIVEIRA TEIXEIRA	Marcio Lobianco Cruz soute	12,734.86	Sim
SERGIO LIMA ROCHA DA SILVA		35,381.42	Não
TEMISTOCLES SIMAS FERREIRA		50,841.70	Não
WAGNER HEIJI ENDO	Marcio Lobianco Cruz soute	179,847.79	Sim
ZILO MARTINI ADVOGADOS	RAIANNE RAMOS	372,115.50	Sim

Classe II - Garantia Real

Votos

Nome	Procurador	Créditos	Voto
BANCO PAN S/A (SUCESSOR DE BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA)	MARIA CLARA MAHFUD AZEVEDO E SILVA	12,140,633.76	Sim

Classe III - Quirográfico

Votos

Nome	Procurador	Créditos	Voto
ADRIANA SIQUEIRA REZENDE	Marcio Lobianco Cruz soute	18,104.60	Sim
ADRIANO RODRIGUES BARBOSA	Marcio Lobianco Cruz soute	14,892.31	Sim
ALEXANDRA ARAÚJO DE SOUZA	Marcio Lobianco Cruz soute	21,734.77	Sim
AMIL	Helena Gomes Orcy	13,774.05	Sim
ANGELO LUIZ CALONEGO E OUTRO	Marcio Lobianco Cruz soute	16,806.29	Sim
AZENALDO LOURENÇO DA SILVA	Marcio Lobianco Cruz soute	11,486.35	Sim
BANCO BRADESCO S/A	THAISSA FERREIRA DE ALMEIDA	87,971.15	Não
BANCO PAN S/A	MARIA CLARA MAHFUD AZEVEDO E SILVA	486,619.13	Sim
BM&A PROPRIEDADE INTELECTUAL LTDA	ANNA PAULA DE MESQUITA PINTO LOPES	11,544.14	Sim
CLÁUDIO DE ARAÚJO ALVES		155,866.05	Não
CLAYTON RODRIGUES PINTO	Marcio Lobianco Cruz soute	452.87	Sim
CLOVIS MELO DE MIRANDA E OUTRO	Marcio Lobianco Cruz soute	7,934.48	Sim
DANIELLY SILVA DE LIMA	Marcio Lobianco Cruz soute	11,920.98	Sim
DEMERVAL DE AZEVEDO LEAL	Marcio Lobianco Cruz soute	15,601.46	Sim
ELIZABETE DE ARAÚJO SANTOS	Marcio Lobianco Cruz soute	16,046.70	Sim
EMERSON OLIVEIRA ROSA	Marcio Lobianco Cruz soute	16,326.69	Sim
ERICA MARIA DE ARAUJO	Marcio Lobianco Cruz soute	3,244.46	Sim
EULÉLIO PAREDES DA ROCHA	Marcio Lobianco Cruz soute	11,557.68	Sim
EVÂNIO BELARMINO MAGALHÃES	Marcio Lobianco Cruz soute	20,264.55	Sim
EXTRATIVA DE ARGILA DE TAUBATÉ LTDA. (PERMUTANTE)	LUIZ ANTONIO ZORZETTO	2,500,693.40	Não
EXTRATIVA DE ARGILA TAUBATE LTDA (MICHEL JORGE ANGELO)	LUIZ ANTONIO ZORZETTO	25,526.48	Não
JOSÉ ALBERTO DE JESUS ALCÂNTARA E OUTRO	Marcio Lobianco Cruz soute	3,642.66	Sim
LEONARDO FERREIRA	Marcio Lobianco Cruz soute	11,155.12	Sim
MARCELO DOS SANTOS PEIXOTO	Marcio Lobianco Cruz soute	3,758.26	Sim
MARCIA DI GIOVANNI	Marcio Lobianco Cruz soute	21,595.61	Sim
MARIA APARECIDA ENEDINA	Marcio Lobianco Cruz soute	15,984.24	Sim
MONICA MALTA FREIRE TORRES	Marcio Lobianco Cruz soute	14,097.85	Sim
PAFC13 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	Luis Inácio da Costa Brum	139,700.32	Não
POTENCIAL SEGURADORA S.A. (SEGURADORA DO BLOCO 4. SALA 222 - DOWNTOWN)	Andre Mantuano Domingos da Silva	277,487.35	Não
RENATA MEIRELLES DA SILVA	Marcio Lobianco Cruz soute	3,845.19	Sim
SIMONE DA SILVA	Marcio Lobianco Cruz soute	3,792.49	Sim
SWISS RE CORPORATE SOLUTIONS BRASIL SEGUROS S.A. [PERMUTANTE]	RAFAELLI GENOVEZ MARIANI BARBOSA	3,170,527.15	Sim
TANIA DE MOURA CARDOSO	Marcio Lobianco Cruz soute	10,288.34	Sim
TARCISIO NUNES CARDOSO	Marcio Lobianco Cruz soute	20,461.44	Sim
THIAGO DE ANDRADE PIRES	Marcio Lobianco Cruz soute	11,002.58	Sim

Classe IV - Microempresa

Votos

Nome	Procurador	Créditos	Voto
TOP SEGURANÇA E VIGILÂNCIA PRIVADA LTDA. - ME	Marcio Lobianco Cruz soute	21,570.35	Sim



Rio de Janeiro, 02/08/2019

Classe I - Trabalhista

Total de Credores: **317** / Total de Presentes: **25**

7.89% dos credores Presentes

Total do valor dos Credores: **18.471.570,88** / Total do valor dos Presentes: **2.190.088,76**

11.86% dos valores Presentes

Classe II - Garantia Real

Total de Credores: **5** / Total de Presentes: **1**

20% dos credores Presentes

Total do valor dos Credores: **14.769.221,37** / Total do valor dos Presentes: **12.140.633,76**

82.2% dos valores Presentes

Classe III - Quirografário

Total de Credores: **1629** / Total de Presentes: **35**

2.15% dos credores Presentes

Total do valor dos Credores: **77.861.022,26** / Total do valor dos Presentes: **7.175.707,19**

9.22% dos valores Presentes

Classe IV - Microempresa

Total de Credores: **14** / Total de Presentes: **1**

7.14% dos credores Presentes

Total do valor dos Credores: **752.903,27** / Total do valor dos Presentes: **21.570,35**

2.86% dos valores Presentes



Lista de Assinatura
**Assembleia Geral de Credores - Grupo CMDR -
 Segunda Chamada (Continuidade)**

Rio de Janeiro, 02/08/2019

Classe I - Trabalhista

Nome	Procurador	Assinatura
ADAILTON LIMA DE SANTANA		
ALLAN SILVA DE OLIVEIRA		
ANTONIO AFONSO DO ESPÍRITO SANTO		
BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO "BMA RJ"	ANNA PAULA M. P. LOPES	
BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS "BMA SP"	ANNA PAULA M. P. LOPES	
BRUNO VINICIUS GRACIANO		
CARLINDO BELMIRO		
ELOISIO FREIRE DA SILVA		
ERMES CARLOS PORFIRIO DA SILVA		
FABIANO DOS SANTOS		
FRANCISCO DA SILVA FILHO	Beatriz Vernin Feneiro	
GILVAN SANTOS ARAUJO		
JEFERSON SOUZA SANTOS		
JOSÉ VALTEMBERG SANTOS CORREIA		
JOSENILTON PEREIRA DOS SANTOS		
MANOEL MESSIAS COUTINHO DA SILVA		

Quinto Banco do Vale Acreditado em 01/11/16
 Edmar Araújo Cabral - - Beatriz Vernin Feneiro
 Andre Cunha dos Santos - - Beatriz Vernin Feneiro

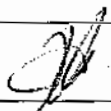
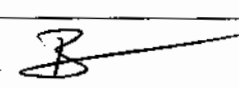

MOACIR PERASSOLI		
REGINALDO PEREIRA BONFIM		
RONALDO DE OLIVEIRA TEIXEIRA		
SERGIO LIMA ROCHA DA SILVA	<i>Sergio Lima Rocha</i>	<i>[Signature]</i>
TEMISTOCLES SIMAS FERREIRA	<i>TEMISTOCLES FERREIRA</i>	
VALDINO RODRIGUES PEREIRA		
WAGNER HEIJI ENDO		
ZILO MARTINI ADVOGADOS	<i>Zilo Martini Advogados</i>	<i>[Signature]</i>

Classe II - Garantia Real

Nome	Procurador	Assinatura
BANCO PAN S/A (SUCESSOR DE BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA)	<i>MARIA CLARA AZEVEDO</i>	<i>[Signature]</i>

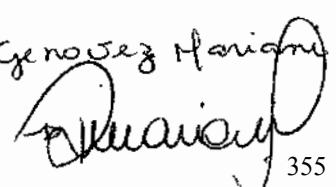
Classe III - Quirografário

Nome	Procurador	Assinatura
ADRIANA SIQUEIRA REZENDE		
ADRIANO RODRIGUES BARBOSA		
ALEXANDRA ARAÚJO DE SOUZA		
AMIL	<i>HELENAG. OLIVEIRA</i>	<i>[Signature]</i>
ANGELO LUIZ CALONEGO E OUTRO		
AZENALDO LOURENÇO DA SILVA		
BANCO BRADESCO S/A	<i>Francisco de Assis</i>	<i>[Signature]</i>
BANCO PAN S/A	<i>MARIA CLARA AZEVEDO</i>	<i>[Signature]</i>
BM&A PROPRIEDADE INTELECTUAL LTDA	<i>M. D. LOPES</i>	<i>[Signature]</i>
CLÁUDIO DE ARAÚJO ALVES	<i>[Signature]</i>	

CLAYTON RODRIGUES PINTO		
CLOVIS MELO DE MIRANDA E OUTRO		
DANIELLY SILVA DE LIMA		
DEMERVAL DE AZEVEDO LEAL		
ELIZABETE DE ARAÚJO SANTOS		
EMERSON OLIVEIRA ROSA		
ERICA MARIA DE ARAUJO		
EULÉLIO PAREDES DA ROCHA		
EVÂNIO BELARMINO MAGALHÃES		
EXTRATIVA DE ARGILA DE TAUBATÉ LTDA. [PERMUTANTE]	Luiz Antonio Conyetto	
JOSÉ ALBERTO DE JESUS ALCÂNTARA E OUTRO		
LEONARDO FERREIRA		
MARCELO DOS SANTOS PEIXOTO		
MARCIA DI GIOVANNI		
MARIA APARECIDA ENEDINA		
MARIA DE SOCORRO GOMES DE OLIVEIRA		
MARIA HELENA FAZOLIM E OUTRO [PERMUTANTE]		
MONICA MALTA FREIRE TORRES		
PAFC13 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	J. VIZINHA DA COSTA BR	
POTENCIAL SEGURADORA S.A. (SEGURADORA DO BLOCO 4. SALA 222 - DOWNTOWN)	ANDRÉ MANTUANO D. SILVA	
RENATA MEIRELLES DA SILVA		
SIMONE DA SILVA		
TANIA DE MOURA CARDOSO		

Swiss RE CORPORATE Solutions
 Brasil Seguros SA

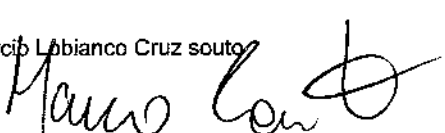

↳ Rafaelli Genovez Mariani
 Barbosa



TARCISIO NUNES CARDOSO		
THIAGO DE ANDRADE PIRES		
Classe IV - Microempresa		
Nome	Procurador	Assinatura
TOP SEGURANÇA E VIGILÂNCIA PRIVADA LTDA. - ME		



Lista de Presença - Procurador
Assembleia Geral de Credores - Grupo CMDR - Segunda Chamada (Continuidade 02/08/2019)

Nome	Cracha
Marcio Lobianco Cruz souz 	

Rio de Janeiro, 02/08/2019

Código de Barras	Nome	Classe	Créditos
	ALLAN SILVA DE OLIVEIRA	Trabalhista	24.887,67
	ANTONIO AFONSO DO ESPÍRITO SANTO	Trabalhista	12.714,92
	BRUNO VINICIUS GRACIANO	Trabalhista	26.267,24
	ERMES CARLOS PORFIRIO DA SILVA	Trabalhista	25.000,00
	GILVAN SANTOS ARAUJO	Trabalhista	20.182,98
	JEFERSON SOUZA SANTOS	Trabalhista	4.453,70
	JOSÉ VALTEMBERG SANTOS CORREIA	Trabalhista	14.000,00
	JOSENILTON PEREIRA DOS SANTOS	Trabalhista	8.579,85
	MANOEL MESSIAS COUTINHO DA SILVA	Trabalhista	23.378,54
	MOACIR PERASSOLI	Trabalhista	14.612,20
	REGINALDO PEREIRA BONFIM	Trabalhista	6.768,26
	RONALDO DE OLIVEIRA TEIXEIRA	Trabalhista	12.734,86

Código de Barras	Nome	Classe	Créditos
	WAGNER HEIJI ENDO	Trabalhista	179.847,79
	ADRIANA SIQUEIRA REZENDE	Quirografário	18.104,60
	ADRIANO RODRIGUES BARBOSA	Quirografário	14.892,31
	ALEXANDRA ARAÚJO DE SOUZA	Quirografário	21.734,77
	ANGELO LUIZ CALONEGO E OUTRO	Quirografário	16.806,29
	AZENALDO LOURENÇO DA SILVA	Quirografário	11.486,35
	CLAYTON RODRIGUES PINTO	Quirografário	452,87
	CLOVIS MELO DE MIRANDA E OUTRO	Quirografário	7.934,48
	DANIELLY SILVA DE LIMA	Quirografário	11.920,98
	DEMerval DE AZEVEDO LEAL	Quirografário	15.601,46
	ELIZABETE DE ARAÚJO SANTOS	Quirografário	16.046,70
	EMERSON OLIVEIRA ROSA	Quirografário	16.326,69
	ERICA MARIA DE ARAUJO	Quirografário	3.244,46
	EULÉLIO PAREDES DA ROCHA	Quirografário	11.557,68
	EVÂNIO BELARMINO MAGALHÃES	Quirografário	20.264,55
	JOSÉ ALBERTO DE JESUS ALCÂNTARA E OUTRO	Quirografário	3.642,66

Código de Barras	Nome	Classe	Créditos
	LEONARDO FERREIRA	Quirografário	11.155,12
	MARCELO DOS SANTOS PEIXOTO	Quirografário	3.758,26
	MARCIA DI GIOVANNI	Quirografário	21.595,61
	MARIA APARECIDA ENEDINA	Quirografário	15.984,24
	MONICA MALTA FREIRE TORRES	Quirografário	14.097,85
	RENATA MEIRELLES DA SILVA	Quirografário	3.845,19
	SIMONE DA SILVA	Quirografário	3.792,49
	TANIA DE MOURA CARDOSO	Quirografário	10.288,34
	TARCISIO NUNES CARDOSO	Quirografário	20.461,44
	THIAGO DE ANDRADE PIRES	Quirografário	11.002,58
	TOP SEGURANÇA E VIGILÂNCIA PRIVADA LTDA. - ME	Microempresa	21.570,35

