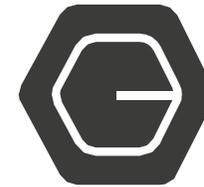




FUNDO IMOBILIÁRIO



BRAZILIAN GRAVEYARD
AND DEATH CARE
SERVICES

OFERTA PÚBLICA DE COTAS - FII CARE11

COORDENADOR LÍDER
E ADMINISTRADORA

GESTORA E
COORDENADOR CONTRATADO

ASSESSOR LEGAL



MATERIAL PUBLICITÁRIO

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS



DISCLAIMERS

Este material foi preparado pela Planner Corretora de Valores S.A. (“Coordenador Líder”) e pela H11 Gestora de Recursos Ltda. (“Coordenador Contratado”) e, em conjunto com o Coordenadores Líder, os “Coordenadores”) (“exclusivamente como material publicitário “Material Publicitário”) relacionado à terceira emissão e oferta (“Oferta”) de cotas do BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII (“Cotas” e “Fundo”, respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), assim como sua versão definitiva, quando disponível (“Prospecto Definitivo”, em conjunto com o Prospecto Preliminar doravante denominado o “Prospecto”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nas Cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas do Fundo e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e ao setor de *death care*. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuro (“BM&FBovespa”).

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços.

DISCLAIMERS

A decisão de investimento nas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR CONTRATADO, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

6. FATORES DE RISCO

7. ESCLARECIMENTOS

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Identificação e Informações Técnicas

GESTORA E COORDENADOR CONTRATADO



H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA., instituição devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários com sede na Avenida Horácio Lafer, n.º 160, conjunto 21, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080 - São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69.

Telefone: (11) 3165 5512 Fax: (11) 3165 5500 At.: Sr. João Eduardo Santiago, e-mail: joao.santiago@h11capital.com

Website: <http://www.h11-capital.com>

ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

Telefone: (11) 2172-2600 Fax: (11) 3078-7264 At.: Srs. Artur Martins de Figueiredo e Claudio Henrique Sangar

E-mail: afigueiredo@planner.com.br e csangar@planner.com.br

Website: www.planner.com.br

ASSESSOR LEGAL



SOUZA, CESCEN, BARRIEU E FLESCH ADVOGADOS Rua Funchal, 418, 11º andar, CEP 04551-060, São Paulo – SP

At.: Srs. Eduardo Herszkowicz e Igor Rêgo E-mail: eduardo.herszkowicz@souzacescon.com.br /

igor.rego@souzacescon.com.br

Telefone: (11) 3089-6500 / 3089-6716 Fax: (11) 3728-8101

Website: www.souzacescon.com.br

AUDITORES INDEPENDENTES



CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES, instituição com sede na Av. João Cabal de Mello Neto, B13, sls. 1301/5, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Sergio Bendoraytes E-mail: sergio.bendoraytes@crowehorwath.com.br

Telefone: (21) 3030-4662 Fax: (21) 4103-9507

ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

6. FATORES DE RISCO

7. ESCLARECIMENTOS

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Informações da Oferta

NOME DO FUNDO:	BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
ADMINISTRADORA:	PLANNER
GESTORA E COORDENADOR CONTRATADO:	H11 CAPITAL
COORDENADOR LÍDER:	PLANNER
CUSTODIANTE E ESCRITURADOR DAS COTAS DO FUNDO:	PLANNER
VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS COTAS:	R\$1,55 na Data de Emissão.
VOLUME TOTAL DA OFERTA:	R\$201.500.000,00, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
QUANTIDADE MÁXIMA DE COTAS DA OFERTA:	130.000.000 Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS DA OFERTA:	4.200.000 Cotas.
VOLUME MÍNIMO DA OFERTA:	R\$6.510.000,00.
INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR:	o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$1.550,00

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Informações da Oferta

REGIME DE COLOCAÇÃO:	Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta.
DIREITO DE PREFERÊNCIA:	É assegurado aos Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, a ser exercido durante os 10 (dez) Dias Úteis imediatamente posteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado.
PERÍODO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:	O período com início na data estimada de 16 de maio de 2017 e que se estenderá até a data estimada de 30 de maio de 2017.
PERÍODO DE RESERVA:	O período com início na data estimada de 02 de junho de 2017 e que se estenderá até a data estimada de 19 de junho de 2017.
PÚBLICO ALVO DA OFERTA:	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que tenham por objetivo investimento de longo prazo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução da CVM 494/11.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Informações da Oferta

<p>PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO:</p>	<p>O prazo da distribuição será de até 6 meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:</p>	<p>Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos na página 86 do Prospecto) relacionados ao setor funerário (<i>death care</i>) selecionados a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento. Os Ativos Alvos selecionados pela Gestora serão submetidos à deliberação do Comitê de Investimentos antes de serem adquiridos pelo Fundo. O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.</p>
<p>LOCAL DE ADMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:</p>	<p>As Cotas da Terceira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos” e para negociação no mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia.</p> <p>Não obstante, as Cotas da Terceira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBovespa para o início da negociação das Cotas da Terceira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBovespa.</p>

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Informações da Oferta

INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO:

O investimento nas Cotas 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 com a 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 “Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 117 do Prospecto, antes da 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 INVESTIMENTOS.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA Cronograma Estimativo

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	16/05/2017
2	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	16/05/2017
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	17/05/2017
4	Envio do Vícios Sanáveis pela CVM	24/05/2017
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na BM&FBovespa	25/05/2017
6	Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência	30/05/2017
7	Data de Liquidação – Direito de Preferência	30/05/2017
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Exercício de Preferência	31/05/2017
9	Cumprimento dos Vícios Sanáveis	02/06/2017
10	Início do Período de Reserva	02/05/2017
11	Obtenção do Registro da Oferta	19/06/2017
12	Encerramento do Período de Reserva	19/06/2017
13	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/06/2017
14	Data de Liquidação - Pedidos de Reserva	21/06/2017
15	Comunicado ao mercado, informando o saldo de Cotas da Oferta após a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva	21/06/2017
16	Início de Distribuição de Cotas no Mercado	22/06/2017
18	1º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	22/06/2017 até a 10/07/2017
19	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	13/07/2017
20	2º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	14/07/2017 a 03/08/2017
21	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	08/08/2017
22	3º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	09/08/2017 a 29/08/2017
23	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	01/09/2017
24	4º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	04/09/2017 a 25/09/2017

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA Cronograma Estimativo (continuação)

<u>Ordem dos Eventos</u>	<u>Eventos</u>	<u>Data Prevista</u>
25	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	28/09/2017
26	5º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	29/09/2017 a 19/10/2017
27	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	24/10/2017
28	6º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	25/10/2017 a 14/11/2017
29	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	21/11/2017
30	7º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	22/11/2017 a 12/12/2017
31	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	15/12/2017
32	Divulgação do Anuncio de Encerramento	Até 6 meses a contar da divulgação do Anúncio de Início
33	Início de negociação das Cotas	Após encerramento da Oferta

ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
- 3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**
4. EXPERIÊNCIA DA GESTORS, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER
5. ESTUDO DE VIABILIDADE
6. FATORES DE RISCO
7. ESCLARECIMENTOS

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimentos

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Artigo 29 do Regulamento.

COTAS RESTRICÇÕES

Os Cotistas do Fundo não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas do Fundo, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta e da liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA na data a ser informada pela Administradora.

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimentos

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária, conforme listados na definição de ativos alvo, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento e a política de investimento do Fundo.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, a ser contratado pela administradora em nome do fundo, junto à empresa de avaliação previamente indicada pela gestora e validada pela administradora. Conforme o estabelecido no regulamento do fundo, será contratado no mínimo 1 e no máximo 3 laudos para avaliar a aquisição de determinado ativo conforme determinação da gestora. Ainda, será considerada a média simples dos 2 laudos elaborados com valores mais próximo, caso seja elaborado mais de 1 laudo e os imóveis, bens e direitos sejam utilizados pelos cotistas para integralizar as cotas de emissão do fundo. Enquanto não alocados em ativos alvo, os recursos do fundo serão investidos em ativos renda fixa, nos termos do regulamento do fundo.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar aos Cotistas renda e ganho de capital, em empreendimentos imobiliários de acordo com o previsto no artigo 45, da Instrução CVM 472/08.

Os Ativos Alvo (conforme definidos na página 86 do Prospecto) serão, ainda, preponderantemente, relacionados ao setor funerário (*death care*), ou seja, corresponderão à imóveis destinados à implantação de cemitérios, participação em empresas detentoras de imóveis aprovados para exploração de cemitérios e direitos reais sobre bens ligados ao setor de cemitérios e estarão localizados em qualquer região do Brasil.

O conjunto dos Ativos Alvo relacionado a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, não deverá ultrapassar, a valor de custo de aquisição, o limite de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Comitê de Investimentos

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

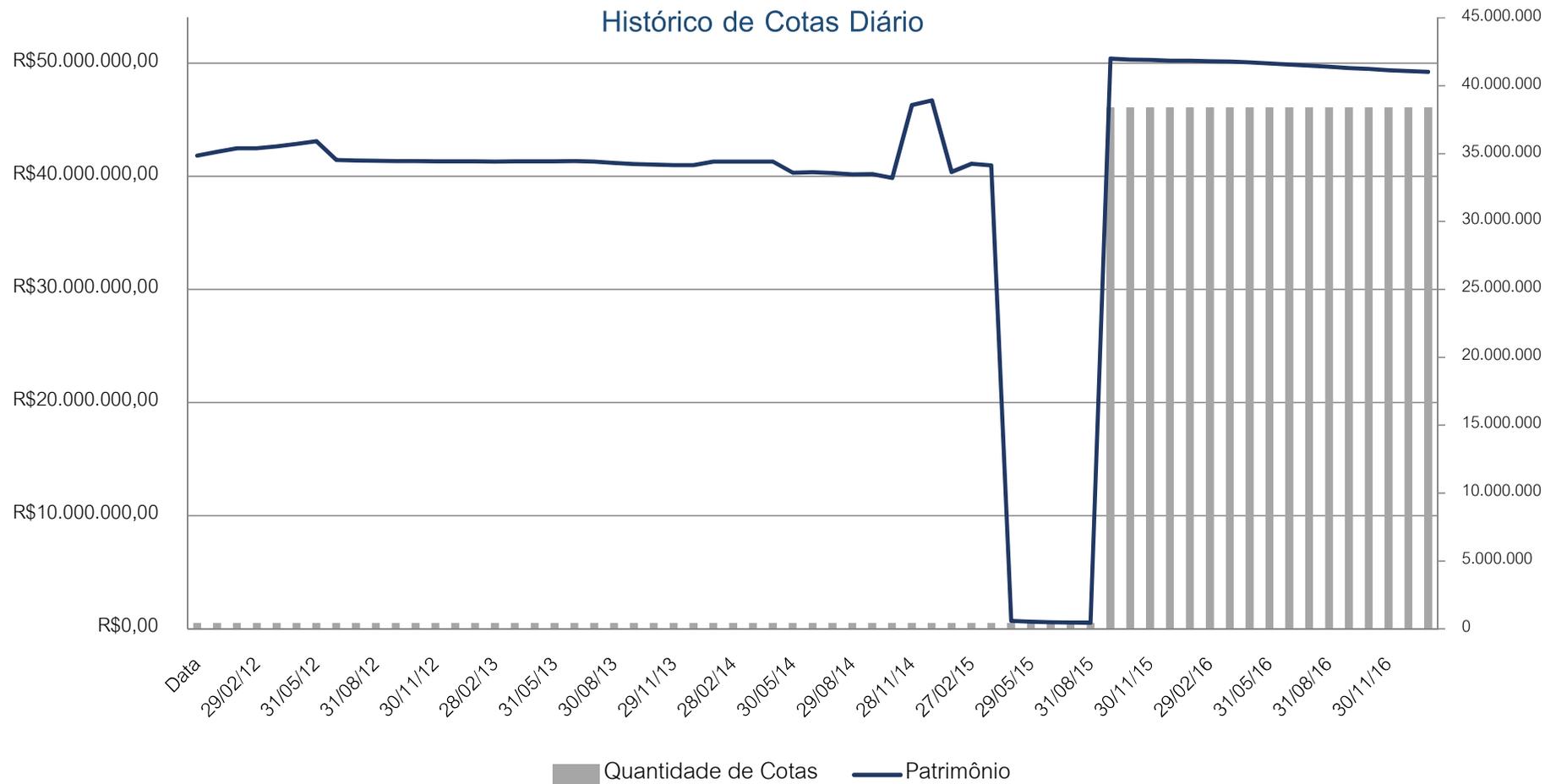
O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos do Regulamento do Fundo:

- I. acompanhar as atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- II. acompanhar a performance do Fundo, notificando os Cotistas de suas opiniões, sempre que entender necessário ou conveniente;
- III. analisar todos os relatórios ou documentos emitidos pela Administradora, pela Gestora e pelos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e notificar os Cotistas, sempre que entender necessário ou conveniente;
- IV. propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais;
- V. analisar qualquer operação envolvendo a aquisição, venda, alienação, permuta ou transferência a qualquer título de qualquer ativo imobiliário integrante da carteira do Fundo, ou de direitos reais a eles relativos e informar à Gestora se aprova ou não a referida operação;
- VI. analisar a realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e informar à Gestora se aprova ou não;
- VII. analisar a contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários e informar à Gestora se aprova ou não a referida contratação; e
- VIII. Deliberar sobre o exercício das atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sempre que houver indícios de conflitos de interesses potenciais;

Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato por prazo indeterminado e não receberão qualquer remuneração pelo exercício de suas funções. As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria simples dos seus membros, sendo necessária a aprovação da totalidade dos membros do Comitê de Investimentos no tocante aos itens V, VI e VII

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Gráficos de Histórico de Cotas

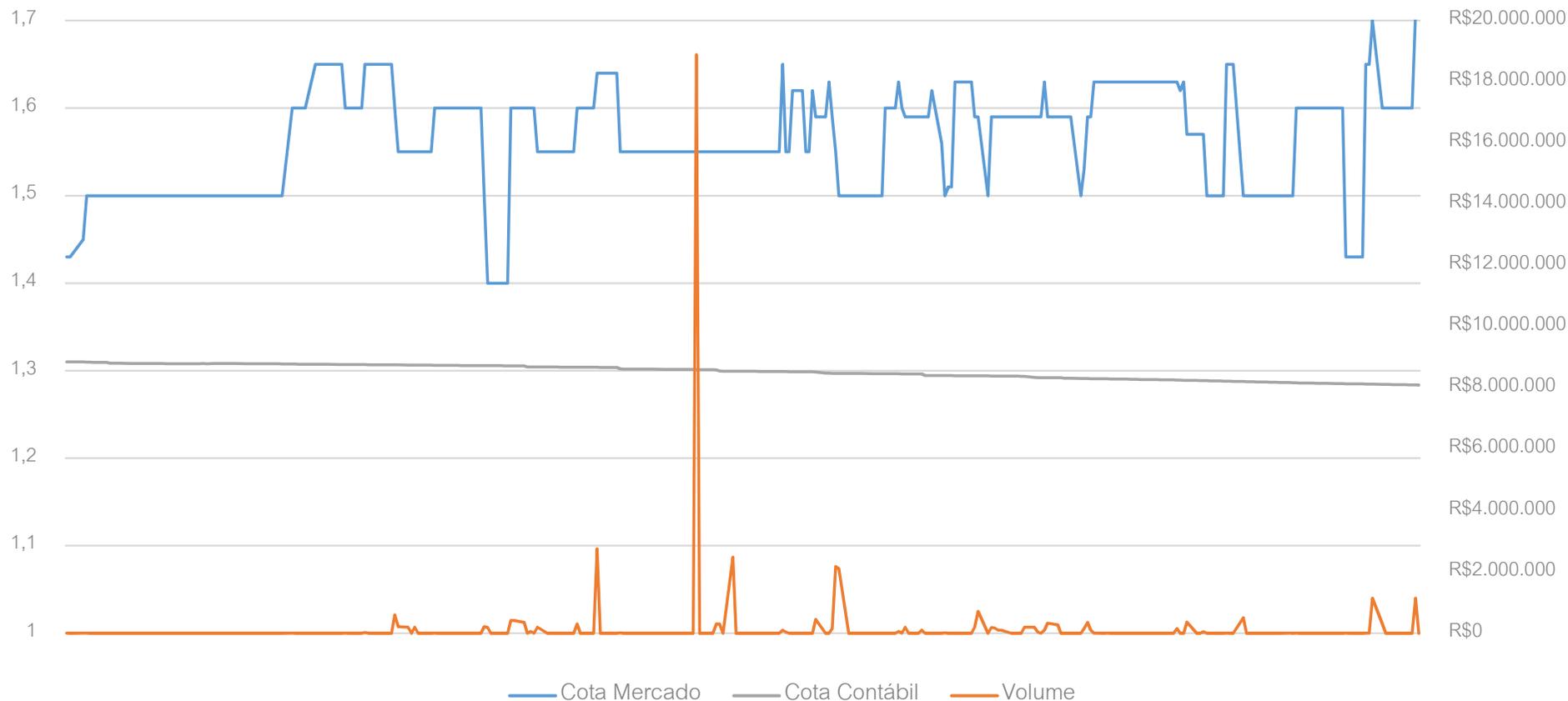


Fonte: Elaborado conforme dados fornecido pela Administradora - Planner

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Gráficos de Histórico de Cotas

Histórico de Valor de Mercado (Volum de Negociação) e Valor Contábil (R\$)



Fonte: Elaborado conforme dados fornecido pela Administradora - Planner e pela BM&FBovespa

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Administração e Prestação de Serviços

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	A Administradora e a Gestora receberão uma remuneração mensal conjunta de 1,60% ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$15.000,00, reajustados todo mês de janeiro de cada ano, pela variação positiva do IPCA.
TAXA DE PERFORMANCE	<p>O Fundo pagará à Gestora uma remuneração baseada na performance correspondente a 20% do que exceder a variação do IPCA acrescido dos juros de 7% a.a., paga semestralmente, conforme fórmula abaixo:</p> <p>Fórmula:</p> $TP\ n = 20\% [RD\ n - (CI\ n-1 - CA\ n-1) \times FR\ n]$ <p>TP n = Taxa de Performance do mês n a apropriar. RD n = Rendimentos apurados no último Dia Útil do mês n. CI n-1 = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n. CA n-1_1 = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n. FRn = Fator de Rendimento do mês n equivalente a variação de IPCA + 7% a.a. calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês n e o último Dia Útil do mês n.</p>
TAXA DE CUSTÓDIA	Pela prestação dos serviços de custódia qualificada, controladoria de ativos e escrituração de cotas, será devida ao Custodiante, a remuneração mensal equivalente a 0,10% ao ano, assegurado um valor mínimo de R\$5.000,00.
AUDITOR INDEPENDENTE	O Auditor Independente atualmente contratado pelo Fundo receberá, pela revisão das demonstrações financeiras anuais do Fundo, o valor de R\$36.000,00 corrigidos anualmente pela variação do IPCA.
TAXA DE INGRESSO OU DE SAÍDA	Não há.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Investimento Imobiliário do Fundo

1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 04.997.348/0001-56							
ENDEREÇO: Rodovia MGT 262, km 05, Bairro Nações Unidas							
COMPLEMENTO		CIDADE	Sabará	UF	MG	CEP	34.590-390

Características da Sociedade: A VHR Empreendimentos é uma sociedade anônima de capital fechado detentora do empreendimento imobiliário Terra Santa Cemitério Parque, concessionária de serviços públicos devidamente regulada pela Lei Municipal nº 984/01, do município de Sabará, localizado na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

A VHR Empreendimentos possui controle compartilhado, distribuído da seguinte forma:

O capital social é constituído por 23.086.230 ações nominativas ordinárias, com direito a voto, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, cabendo ao Fundo 6.280.603 ações ordinárias, que equivalem a 27,2% do Capital Total.



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Investimento Imobiliário do Fundo

CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS

- PORTAL
- GUARITAS DE SEGURANÇA
- ADMINISTRAÇÃO E RECEPÇÃO
- 2 CONJUNTOS COM 6 VELÓRIOS CADA, BANHEIROS E SUÍTES
- 2 CAPELAS
- CREMATÓRIO
- ESTACIONAMENTOS
- RUAS DE DISTRIBUIÇÃO
- REDES ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- ESTRUTURA DE IRRIGAÇÃO
- CONSTRUÇÃO DE 70.000 JAZIGOS



FII CARE 11

27,20% ON
6.280.603 AÇÕES



GESTOR



ADMINISTRADOR
E CUSTODIANTE

VHR
EMPREENDIMENTOS

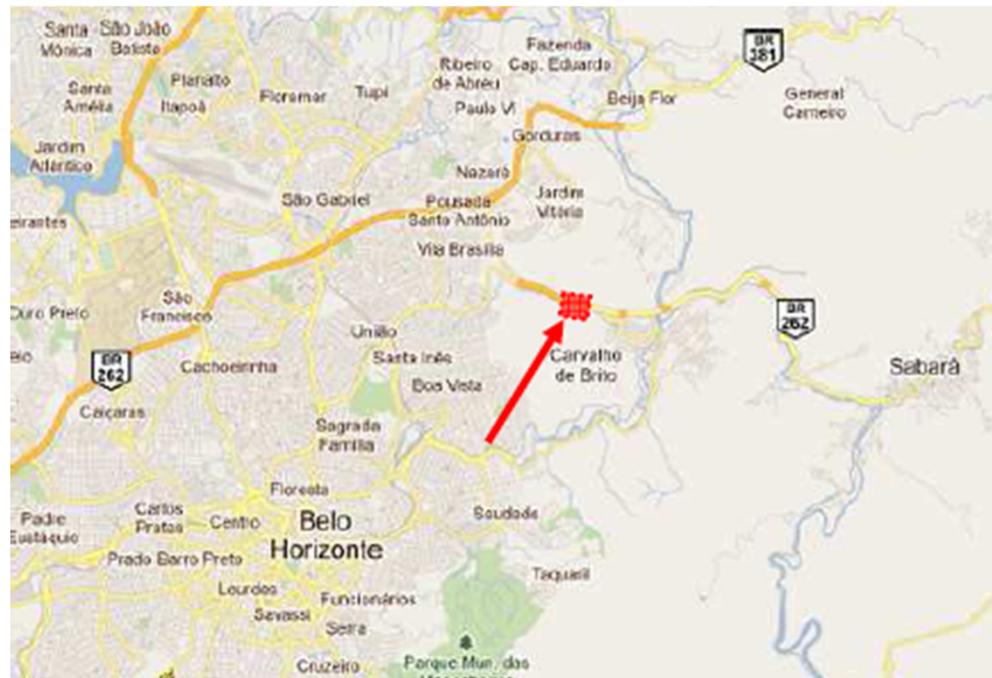
TERRA SANTA
PARQUE CEMITÉRIO

LER PROSPECTO: SEÇÃO 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E
SEÇÃO 7. FATORES DE RISCO.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Investimento Imobiliário do Fundo

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE							
ENDEREÇO: Rodovia MGT 262, km 05, Bairro Nações Unidas							
COMPLEMENTO		CIDADE	Sabará	UF	MG	CEP	34.590-390
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis de Sabará - MG						
Nº MATRÍCULA	25.831						



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Investimento Imobiliário do Fundo

Considerações Sobre a Região Circunvizinha

A região onde se localiza o avaliando apresenta áreas de ocupação residencial unifamiliar e recentemente residenciais multifamiliares, assim como áreas industriais. O entorno imediato do avaliando é ocupado predominantemente por imóveis comerciais e industriais. Encontram – se próximos ao avaliando: A Rodovia MG 262, posto de combustível Ipiranga e Posto da policia rodoviária. Há projeto de implantação de Distrito Industrial Municipal nas proximidades do avaliando. A região conta com infraestrutura urbana completa.

- ✓ O local atrativo e de fácil acesso, localizado na Rodovia MG 262 que liga a Cidade de Belo Horizonte a Sabará.
- ✓ O Cemitério está próximo ao centro de Sabará e do Anel Rodoviário que o liga aos bairros centrais de Belo Horizonte.

Localização: TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE

Localização: município de Sabará 8 km do centro de Belo Horizonte - MG

Raio de abrangência: 4.000.000 de habitantes

Área Total: 232.700 m².



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Investimento Imobiliário do Fundo

3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O Terra Santa Cemitério Parque é uma empresa com um inovador e moderno edifício em forma de pomba, que simboliza o Espírito Santo, que visa satisfazer todos aqueles que se preocupam com a tranquilidade de seus entes queridos. Em um local privilegiado no município de Sabará, na Grande Belo Horizonte, seu design paisagístico compreende um lago, uma fonte e trânsito para os elementos da natureza, como três e floresta virgem em mais de 232.700 mil metros quadrados. As instalações incluem ambientes confortáveis e acolhedores para serviços funerários, apartamentos para descansar com decoração especial, grande parque de estacionamento, cafeteria, floriculturas, capela e música ambiente selecionada, para tornar cada espaço mais reconfortante

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

Contratos pulverizados de cessão onerosa de direito de uso de jazigo.

5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:

Conforme descrito no Laudo de Avaliação da elaborado pela Correia Lima Engenharia Ltda., em 10 de setembro de 2015 - ANEXO VI

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há ônus e gravames sobre os imóveis detidos pela VHR EMPREENDIMENTOS

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

99% do Patrimônio Líquido do Fundo.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Investimento Imobiliário do Fundo

Características do empreendimento: O Terra Santa Cemitério Parque dispõe de galpão de manutenção e construção de fábrica de pré-moldados interna, 10 (dez) quadras de jazigos distribuídos por todo o terreno.

A área base do empreendimento compreende 232.0000 m2, suficiente para alojar cerca de 70.000 jazigos, estes que podem ser comercializados de 1 (uma) até 6 (seis) gavetas com ou sem área de serviço, dos quais 5% ficam à disposição da Prefeitura de Sabará dentro do modelo de Concessão.

Jazigos

Capacidade: 70.000

VGv DO EMPREENDIMENTO: R\$ 500.000.000,00.

CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO DA ELABORADO PELA CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA., EM 10 DE SETEMBRO DE 2015.



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

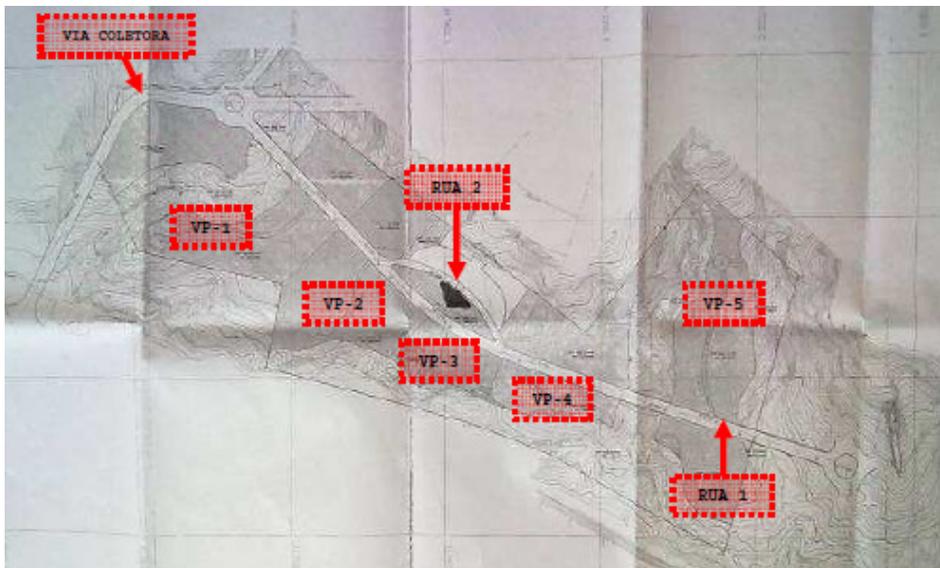
Investimento Imobiliário do Fundo

Sistema Viário	
Identificação	Área (m2)
Rua 1	12.675
Rua 2	1.734
VP-1	1.162
VP-2	240
VP-3	596
VP-4	407
VP-5	1.041
Área de Vias	17.856

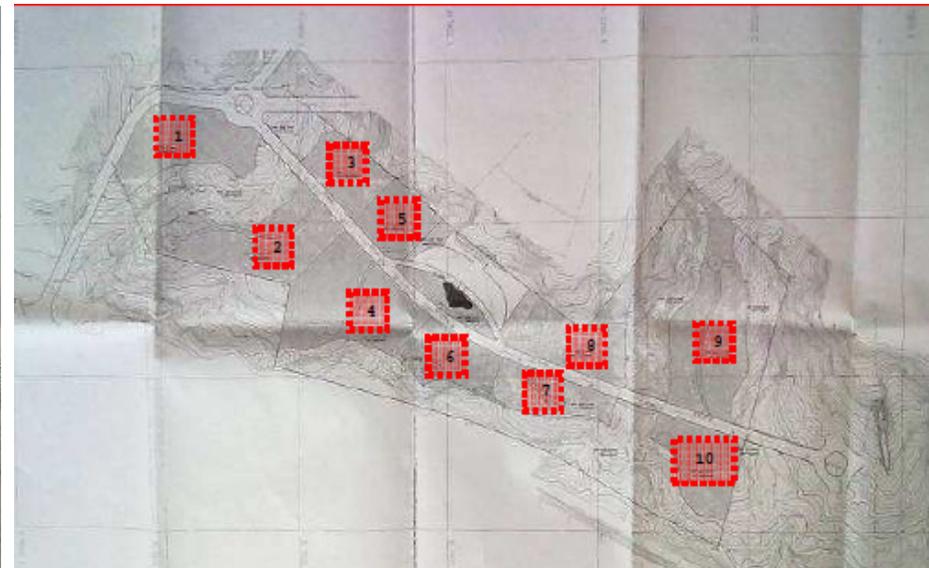
- O TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE POSSUI 10(DEZ) QUADRAS DE JAZIGOS DISTRIBUÍDOS POR TODO O TERRENO, SÃO ELES:
- VENDAS DE JAZIGOS COM (1 ATÉ 6 GAVETAS COM OU SEM OSSUÁRIO E COM OU SEM ÁREA DE SERVIÇO).
- CONTANDO COM ÁREA BASE DE 294.0000 M2, SUFICIENTE PARA ALOJAR CERCA DE 70.000 JAZIGOS.

Quadra de Jazigos	
Quadra	Área (m2)
1	13.386
2	11.500
3	5.313
4	18.375
5	6.069
6	6.860
7	6.411
8	12.947
9	17.319
10	8.708
Área dos Jazigos	106.888

VIAS INTERNAS DE ACESSO



QUADRAS DE JAZIGOS



ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER
5. ESTUDO DE VIABILIDADE
6. FATORES DE RISCO
7. ESCLARECIMENTOS

4. EXPERIÊNCIA DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER - PLANNER

A Planner foi a primeira corretora a obter esses certificados no mercado de capitais brasileiro, posteriormente a BM&F, e a BOVESPA, foram também certificadas. A sua certificação foi realizada, de forma conjunta, pela Fundação Vanzolini e DQS (Alemã) até o final do terceiro ano. A partir de 1999, a Fundação Vanzolini adquiriu o direito de representar a IQNET no Brasil, de forma que não mais foi preciso utilizar os serviços da DQS.

Por fim, mostra-se importante ressaltar que (i) a Fundação Vanzolini é entidade ligada a Escola Politécnica da USP; e (ii) em julho de 2003, no tocante à formalização de procedimentos, das funções e definições das responsabilidades descritas no Manual da Qualidade, as mesmas foram adaptadas em função da transição para a ISO 9001:2000, cujo escopo enfatiza os procedimentos e controles internos. No exercício de 2006, o ponto de destaque consistiu na Certificação ISO para as unidades de negócios espalhadas pelo país, de forma que a meta atual visa a Certificação de outras áreas da Corretora, e, por consequência, a certificação integral. Por oportuno, entendeu-se importante a citação em relação ao Programa de Qualificação Operacional – PQO conduzido pela BM&F,

ressaltando que o Comitê autorizou, por prazo indeterminado, o uso dos Selos Retail, Web e Execution, tendo por base os resultados dos trabalhos de auditoria (data base de 05/04/2007, 22/06/2007 e 10/12/2007).

Dando prosseguimento ao seu plano de expansão, em setembro de 2009, a Planner adquiriu a carteira de clientes da Theca CCTVM. No ano de 2010, obteve aprovação da CVM – Comissão de Valores Mobiliários para atuar como custodiante e escriturador de cotas de fundos.

Por fim, no último trimestre do exercício de 2011, identificando uma oportunidade de mercado, realizou a criação de segmento independente para administração de recursos para Investidores Institucionais.

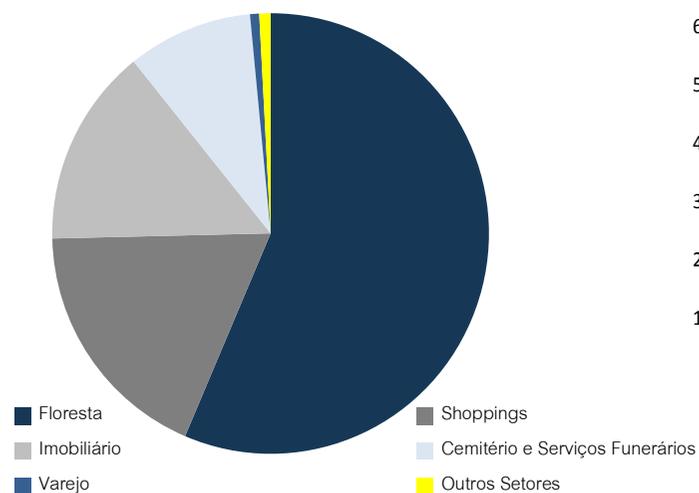
A Planner vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável. Estas iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA

Ativos sob Gestão

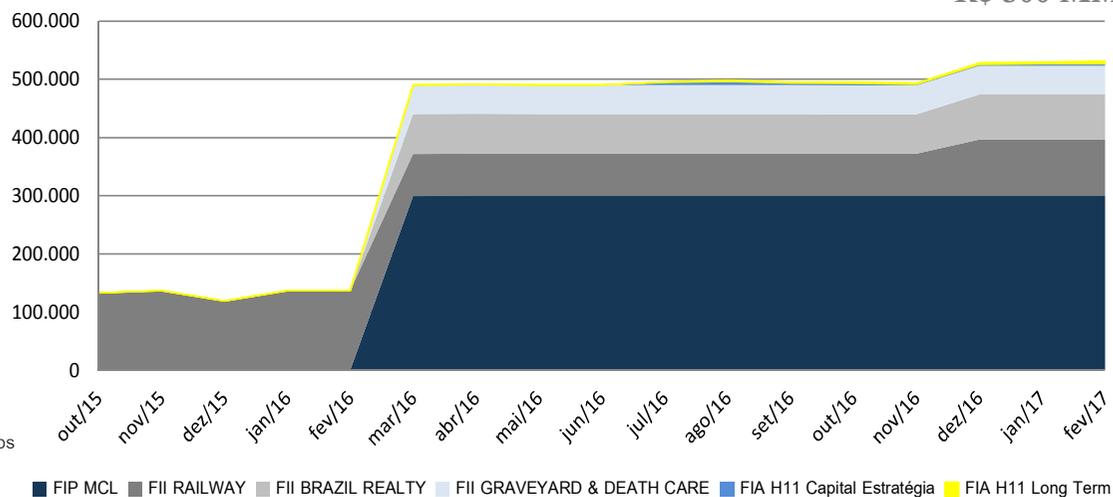
- ✓ Focada em gestão de fundos de ações, fundos estruturados, investimentos alternativos e ativos em *stressed e distressed* a H11 Capital busca alocar recursos em ativos que propiciem renda recorrente, recuperação de valores investidos acrescidos dos retornos almejados nos mais diversos setores: crédito, imobiliário, varejo, infraestrutura, financeiro, celulose, buscando retornos consistentes no longo prazo.
- ✓ A H11 Capital é a primeira gestora do Brasil cujos sócios fundadores possuem uma larga experiência no setor cemitérios, crematórios e serviços death care. Na gestão de produtos estruturados acreditamos na alocação do capital de nossos investidores em ativos desconectados, visando oportunidades de consolidação de setores inexplorados, por meio da profissionalização e gestão interina.
- ✓ A H11 Capital possui atualmente R\$ 500 MM de ativos sob gestão (*Asset Under Management - AUM*) segregados em diversas classes de fundos e setores: Loteamento Urbano, Incorporação Corporativa e Residencial, Florestal, Varejo, Cemitérios, Shoppings Centers, Crédito Financeiro, dentre outros.

Distribuição Setorial do PL



Ativos sob Gestão (R\$ mil)

Março 2017
R\$ 500 MM



4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA

Perfil dos Sócios

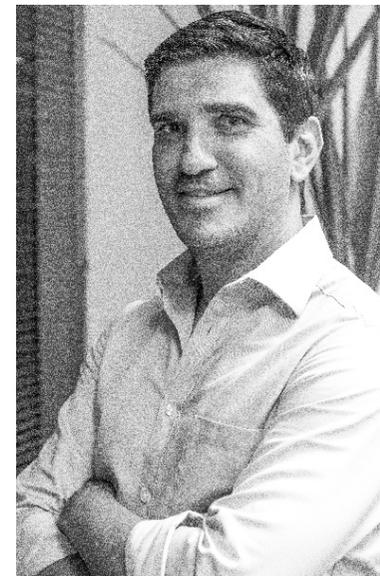
VICENTE CONTE NETO

Profissional com mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro. Foi Sócio Fundador da Blackwood, onde exerceu cargo de diretor executivo durante 6 anos. É oriundo de família sócia do Cemitério Jardim da Paz de São José do Rio Preto, que é uma referência de sucesso no setor. Vicente foi Diretor do Credit Suisse Brasil, atuando na Área de Renda Fixa. E também foi por 7 anos Membro da equipe de estruturação do Banco Itaú BBA e Banco BBA.



JOÃO EDUARDO SANTIAGO

Gestor da H11 Capital, com 15 anos de experiência no mercado financeiro, autorizado pela CVM a atuar como administrador de carteiras de valores mobiliários. Bacharel em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie, pós-graduado pelo Instituto Bovespa BM&F no curso MBA em Derivativos. Antes de integrar a H11 CAPITAL, João foi sócio da Personal Investment, supervisor de Tesouraria no Banco GMAC, participando de estruturas de FIDC e foi *Trader* da Tesouraria Proprietária na Mesa de Operações do Banco Alfa de Investimento. Começou sua carreira em 2001 na área de Trade Services do HSBC Bank Brasil.



ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

6. FATORES DE RISCO

7. ESCLARECIMENTOS

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Escopo do Estudo de Viabilidade

ESCOPO: ANALISAR A VIABILIDADE DA 3ª EMISSÃO DE COTAS (“OFERTA”) DO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CARE 11 (“FUNDO”)

O trabalho realizado pela Gestora consistiu na realização de uma avaliação econômico-financeira dos fluxos de caixa projetados:

- (i) da VHR Empreendimentos e Participações S.A. (“VHR”); e
- (ii) da criação de um modelo padrão de cemitérios “Modelo Cemitério Padrão”, elaborado com base em diversos ativos analisados com potencial de aquisição pelo Fundo, em todo território nacional.

O escopo da análise inclui os seguintes procedimentos:

- Análise das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2016 da VHR Empreendimentos e Participações S.A.;
- Entrevistas com a Administração da VHR Empreendimentos e Participações S.A.;
- Análise detalhada do Laudo de avaliação da VHR, elaborado pela Correia Lima Engenharia Ltda., em 10 de setembro de 2015, que definiu o valor do empreendimento imobiliário Terra Santa;
- Análise de indicadores de desempenho e de outras informações operacionais de empreendimentos imobiliários do setor de cemitérios, crematórios e serviços funerários;
- Análise de projeções operacionais, estudos e avaliações internas elaboradas por empreendimentos alvos do Fundo e suas respectivas administrações;
- Análise de dados mercadológicos desses empreendimentos e comparação destes dados com dados públicos disponíveis do setor; e
- Premissas Macros consideradas foram retiradas de fontes públicas, tais como, Banco Central do Brasil, ANBIMA, BMF&Bovespa e CVM.

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Escopo do Estudo de Viabilidade

- ✓ A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção de receitas e resultados do Fundo, obtida a partir da análise dos resultados das companhias investidas e outros ativos detidos pelo Fundo;
- ✓ Considerou-se que todos os empreendimentos são ativos operacionais que já geram receitas desde de sua aquisição. Entretanto, como as premissas de receitas foram baseadas na média de cemitérios em diferentes estágios de maturação e em diferentes cidades brasileiras, os ativos imobiliários terão suas expectativas de receitas sensivelmente melhoradas em função dos investimentos em expansão da atividade comercial, gestão financeira e melhorias operacionais, principalmente advindas de comercialização de jazigos de forma mais ativa e acessível (vendas antecipadas e parceladas de jazigos) e da maturação das receitas recorrentes (taxa de manutenção)
- ✓ Com a definição das premissas padrão foram projetados os Fluxos de Caixa, customizados de acordo com o montante a ser captado distribuídos em 4 cenários prováveis:
 - A. Cenário 1: Captação de até R\$ 6.510.000,00; (Volume Mínimo da Oferta) Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto) no Cemitério Terra Santa (cash in), que serão destinados principalmente para gestão comercial e pequenas melhorias;
 - B. Cenário 2: Captação de R\$ 50.000.000,00; Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa (cash in) líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocado em um Modelo Cemitério 1 para a compra de participação de 100% - cash out (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto);
 - C. Cenário 3: Captação de até R\$ 150.000.000,00; Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa (cash in) líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocado em um Modelo Cemitério 2 para a compra de participação de 100% - cash out (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto); e
 - D. Cenário 4: Captação de até R\$ 201.500.000,00. (Volume Total da Oferta) Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa (cash in) líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocado em um Modelo Cemitério 3 para a compra de participação de 100% - cash out (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto);

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Escopo do Estudo de Viabilidade

ESCOPO: ANALISAR A VIABILIDADE DA 3ª EMISSÃO DE COTAS (“OFERTA”) DO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CARE 11 (“FUNDO”)

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE FOI CONCLUÍDO EM 27/03/2017.

PARA REALIZAÇÃO DA ANÁLISE FORAM USADOS DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS HISTÓRICOS, DADOS SETORIAIS, ESTUDO DE VIABILIDADE DA EMPRESA ORA INVESTIDA, BEM COMO PREMISSAS DE MERCADO BASEADAS EM EVENTOS FUTUROS QUE FAZEM PARTE DA EXPECTATIVA DA GESTORA EXISTENTES À ÉPOCA DO ESTUDO. PORTANTO, ESTE ESTUDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA GESTORA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS POR TERCEIROS, ASSERTIVIDADE DE CENÁRIOS DE PREMISSAS E CENÁRIOS ECONÔMICO-FINANCEIROS PROJETADOS, NÃO DEVENDO SER CONSIDERADO COMO GARANTIA DE RENDIMENTO OU DE RENTABILIDADE FUTURA.

RESSALTAMOS QUE O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO COM BASE EM ENTENDIMENTOS MANTIDOS COM A ADMINISTRAÇÃO DA VHR, SOMADA A UMA AMPLA ANÁLISE DO SETOR, DE EMPREENDIMENTOS ISOLADOS E COM BASE NA EXPERIÊNCIA SETORIAL DOS SÓCIOS E COLABORADORES DA GESTORA. NÃO ATUALIZAMOS AS PREMISSAS UTILIZADAS NO LAUDO DA VHR ELABORADO PELA CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.; E TÃO POUCO REALIZAMOS PROCESSO DE DUE DILLIGENCIA NOS CEMITÉRIOS AVALIADOS DE FORMA A GARANTIR A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELOS ATUAIS DETENTORES DESSES ATIVOS E, PORTANTO, DAS PREMISSAS UTILIZADAS NO MODELO CEMITÉRIO PADRÃO INTEGRANTE DESSE ESTUDO. AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELOS TERCEIROS DETENTORES DOS CEMITÉRIOS ANALISADOS, FORAM CEDIDAS À GESTORA EM CARÁTER DE CONFIDENCIALIDADE E NÃO SERÃO DIVULGADAS NESSE ESTUDO DE VIABILIDADE OU NO PROSPECTO TENDO SERVIDO APENAS PARA FUNDAMENTAR AS PREMISSAS DESTE ESTUDO, CONSIDERANDO QUE O SETOR DE CEMITÉRIOS NÃO POSSUI DADOS ABERTOS AO MERCADO DE CAPITAIS OU EMPRESAS ASSEMELHADAS LISTADAS EM BOLSA DE VALORES NO BRASIL.

CONFORME ESTABELECIDO NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, FAZ-SE NECESSÁRIA A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO, ELABORADO POR EMPRESA INDEPENDENTE ESPECIALIZADA, QUE SERÁ CONTRATA ÀS EXPENSAS DO FUNDO, COM O INTUITO DE VALIDAR O VALOR DE AQUISIÇÃO DO RESPECTIVO ATIVO OU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NA RESPECTIVA DATA DE AQUISIÇÃO.

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 1 – Valores Nominais

CAPTAÇÃO DE ATÉ R\$ 6.510.000,00; (VOLUME MÍNIMO DA OFERTA)

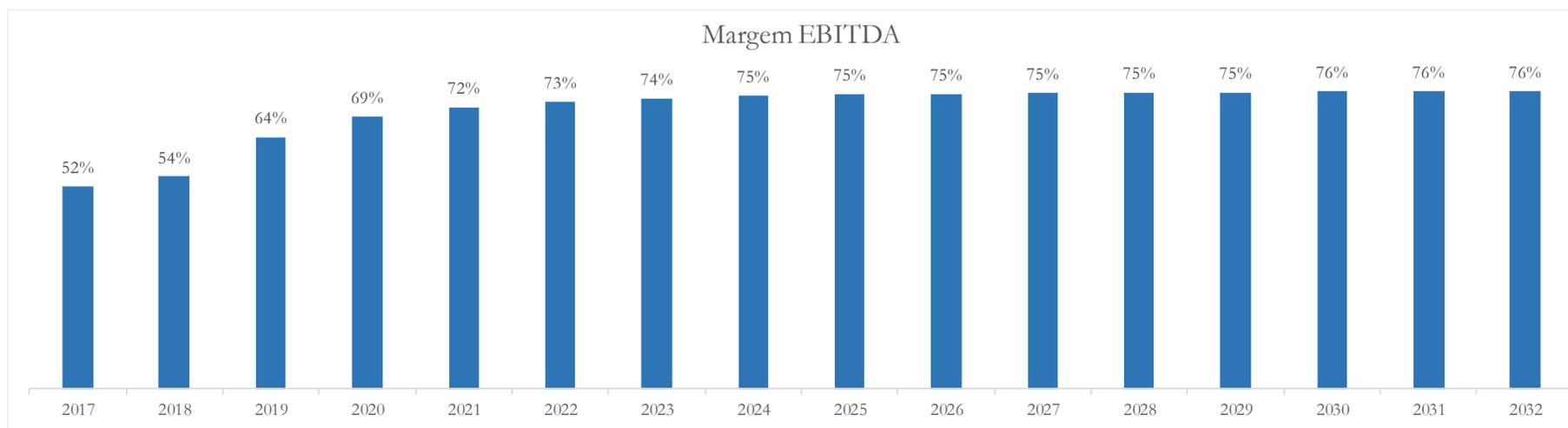
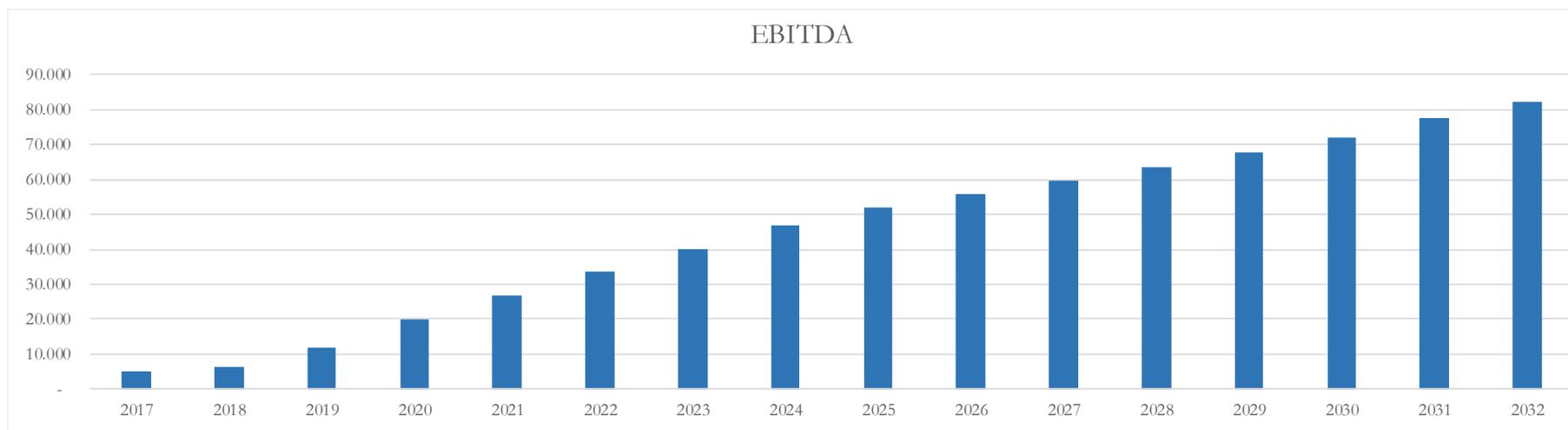
Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto) no Cemitério Terra Santa (cash in), que serão destinados principalmente para gestão comercial e pequenas melhorias

DRE		TERRA_SANTA															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Demonstração dos resultados																	
Receita Operacional Bruta	R\$ '000	10.245	11.757	18.617	28.536	37.307	45.977	54.156	62.993	69.577	74.345	79.092	84.258	89.669	95.341	102.325	108.361
Cessão Onerosa de Uso de Jazigos	R\$ '000	6.795	7.821	13.951	23.306	31.233	38.998	46.209	52.992	58.697	61.931	65.217	68.662	72.301	76.144	80.190	84.479
Recebimento de Vendas - a Vista	R\$ '000	150	314	666	1.411	1.519	1.603	1.692	1.786	1.885	1.990	2.100	2.217	2.339	2.469	2.606	2.751
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	R\$ '000	1.105	3.006	6.981	15.360	22.907	30.357	37.233	43.676	49.005	51.856	54.750	57.806	61.032	64.437	68.032	71.827
Recebimento de Vendas a vista Pronto Atendimento	R\$ '000	5.274	4.070	5.631	5.833	6.024	6.228	6.446	6.664	6.910	7.157	7.406	7.645	7.902	8.176	8.454	8.764
Recebimento de Vendas a Prazo Pronto Atendimento	R\$ '000	266	430	673	701	783	810	837	866	896	928	961	994	1.028	1.062	1.098	1.137
Taxa de Manutenção	R\$ '000	1.485	2.211	2.588	2.944	3.398	3.943	4.578	5.297	6.096	6.976	7.933	8.968	10.080	11.272	12.544	13.899
Eventos	R\$ '000	1.965	1.726	2.078	2.286	2.676	3.036	3.369	4.704	4.784	5.439	5.942	6.629	7.288	7.925	9.591	9.983
Deduções da Receita Bruta (Impostos s/ a Receita)	R\$ '000	(886)	(1.040)	(1.666)	(2.590)	(3.438)	(4.257)	(5.022)	(5.840)	(6.457)	(6.909)	(7.362)	(7.854)	(8.370)	(8.911)	(9.568)	(10.147)
Cancelamentos	R\$ '000	-	(23)	(55)	(122)	(211)	(280)	(338)	(391)	(439)	(479)	(521)	(566)	(613)	(664)	(717)	(773)
Receita operacional líquida	R\$ '000	9.359	10.717	16.951	25.945	33.869	41.720	49.133	57.153	63.120	67.436	71.730	76.404	81.300	86.431	92.757	98.214
Custos Operacionais	R\$ '000	(4.080)	(4.369)	(5.028)	(6.150)	(7.164)	(8.169)	(9.121)	(10.204)	(10.980)	(11.613)	(12.236)	(12.917)	(13.622)	(14.354)	(15.287)	(16.045)
Custos com Pessoal	R\$ '000	(1.970)	(2.037)	(2.128)	(2.224)	(2.324)	(2.429)	(2.538)	(2.652)	(2.772)	(2.896)	(3.027)	(3.163)	(3.305)	(3.454)	(3.610)	(3.772)
Custos Variáveis	R\$ '000	(322)	(283)	(341)	(375)	(439)	(499)	(553)	(773)	(786)	(893)	(976)	(1.089)	(1.197)	(1.302)	(1.575)	(1.640)
Custos e Despesas Fixos	R\$ '000	(1.235)	(1.277)	(1.334)	(1.394)	(1.457)	(1.522)	(1.591)	(1.662)	(1.737)	(1.815)	(1.897)	(1.982)	(2.072)	(2.165)	(2.262)	(2.364)
Despesas de Marketing	R\$ '000	(424)	(438)	(458)	(478)	(500)	(522)	(546)	(570)	(596)	(623)	(651)	(680)	(711)	(743)	(776)	(811)
Comissões	R\$ '000	(126)	(352)	(765)	(1.677)	(2.443)	(3.196)	(3.893)	(4.546)	(5.089)	(5.385)	(5.685)	(6.002)	(6.337)	(6.691)	(7.064)	(7.458)
Custos com Funerárias e Resseguradoras	R\$ '000	(5)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Outorga	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	R\$ '000	5.278	6.348	11.924	19.795	26.705	33.552	40.012	46.949	52.140	55.823	59.494	63.488	67.678	72.077	77.470	82.169
EBIT	R\$ '000	5.278	6.348	11.924	19.795	26.705	33.552	40.012	46.949	52.140	55.823	59.494	63.488	67.678	72.077	77.470	82.169
IRPJ e CSLL	R\$ '000	(1.219)	(1.399)	(2.215)	(3.396)	(4.440)	(5.471)	(6.445)	(7.496)	(8.280)	(8.847)	(9.412)	(10.027)	(10.671)	(11.346)	(12.177)	(12.895)
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	4.059	4.949	9.708	16.399	22.265	28.080	33.568	39.452	43.860	46.976	50.082	53.461	57.007	60.731	65.293	69.275

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 1 – Valores Nominais

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
5.278	6.348	11.924	19.795	26.705	33.552	40.012	46.949	52.140	55.823	59.494	63.488	67.678	72.077	77.470	82.169



5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 1 – Valores Nominais

Fluxo de Caixa		TERRA_SANTA															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fluxo de caixa livre																	
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	4.059	4.949	9.708	16.399	22.265	28.080	33.568	39.452	43.860	46.976	50.082	53.461	57.007	60.731	65.293	69.275
Fluxo de Caixa Operacional	R\$ '000	4.059	4.949	9.708	16.399	22.265	28.080	33.568	39.452	43.860	46.976	50.082	53.461	57.007	60.731	65.293	69.275
Custos de Construção do Jazigos	R\$ '000	(397)	(305)	(441)	(520)	(670)	(809)	(937)	(1.058)	(1.175)	(1.289)	(1.402)	(1.514)	(1.628)	(1.743)	(1.860)	(1.981)
CAPEX - Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	R\$ '000	(397)	(305)	(441)	(520)	(670)	(809)	(937)	(1.058)	(1.175)	(1.289)	(1.402)	(1.514)	(1.628)	(1.743)	(1.860)	(1.981)
Fluxo de Caixa Livre	R\$ '000	3.662	4.643	9.267	15.879	21.595	27.271	32.630	38.395	42.685	45.687	48.680	51.947	55.380	58.988	63.434	67.294

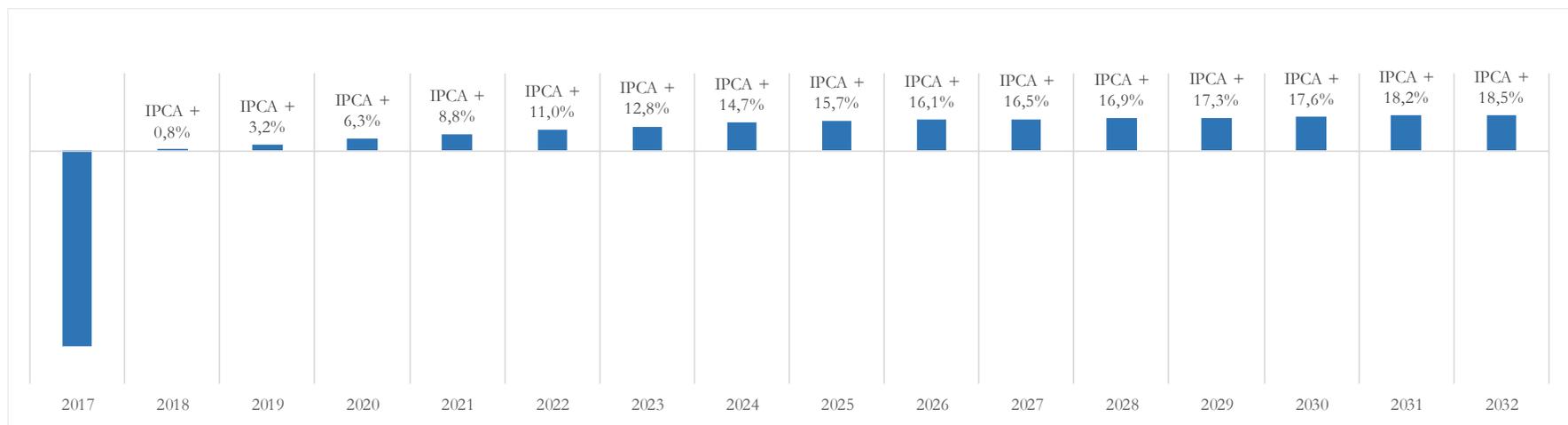
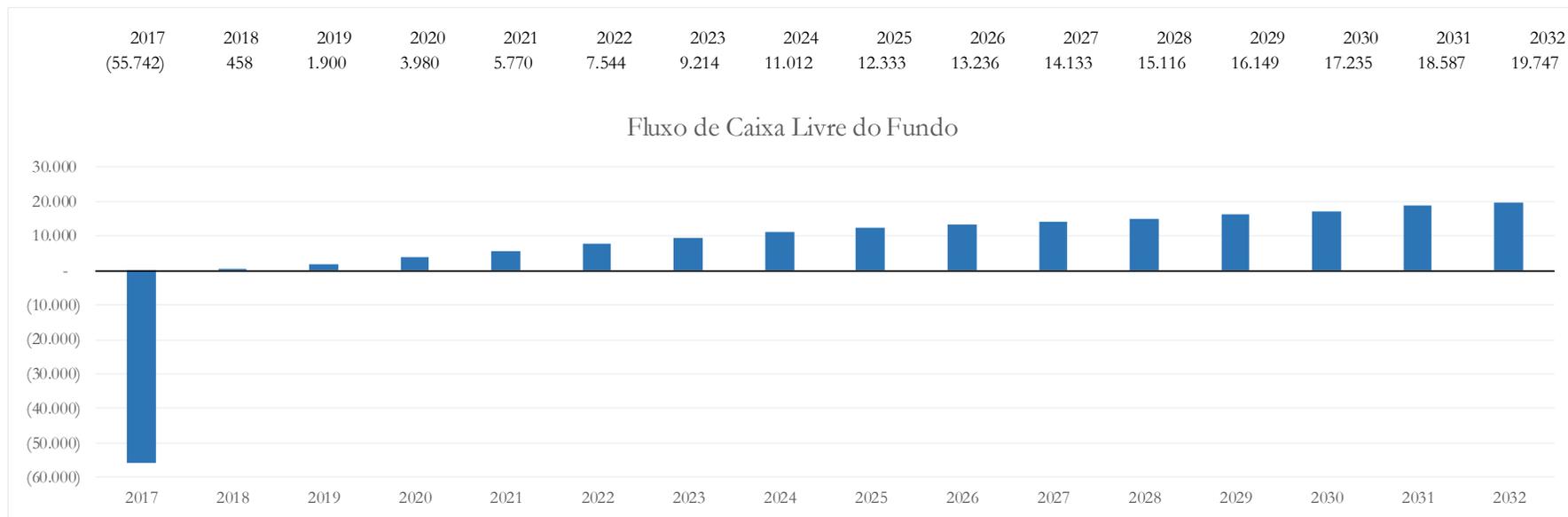
Valuation

WACC (IPCA +X%)	10,0%
Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre	703.221
Número de Períodos	16
Valuation	231.489

Fundo de Investimentos		TERRA_SANTA															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Custos do Fundo	R\$ '000	(1.003)	(1.037)	(1.084)	(1.133)	(1.184)	(1.237)	(1.293)	(1.351)	(1.412)	(1.475)	(1.542)	(1.611)	(1.684)	(1.759)	(1.839)	(1.921)
Percentual do Ativo Investido	32,20%	1.179	1.495	2.984	5.113	6.954	8.781	10.507	12.363	13.745	14.711	15.675	16.727	17.832	18.994	20.426	21.669
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	R\$ '000	(56.745)	458	1.900	3.980	5.770	7.544	9.214	11.012	12.333	13.236	14.133	15.116	16.149	17.235	18.587	19.747
Inflação Acumulada		1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,54	1,61	1,68	1,75	1,83	1,91
Fluxo de Caixa do Fundo - Deflacionado	R\$ '000	(56.745)	443	1.758	3.525	4.890	6.118	7.151	8.178	8.765	9.001	9.198	9.413	9.624	9.829	10.143	10.312
Retorno do Fundo	IPCA + X%		0,8%	3,2%	6,3%	8,8%	11,0%	12,8%	14,7%	15,7%	16,1%	16,5%	16,9%	17,3%	17,6%	18,2%	18,5%

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 1 – Valores Nominais



5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 2 – Valores Nominais

CAPTAÇÃO DE ATÉ R\$ 50.000.000,00

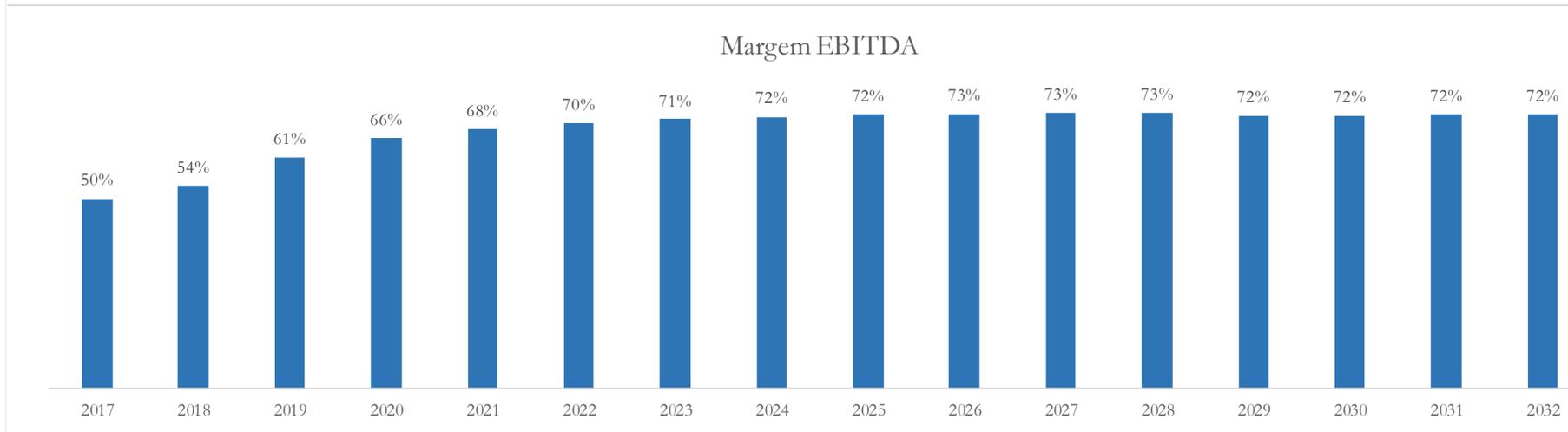
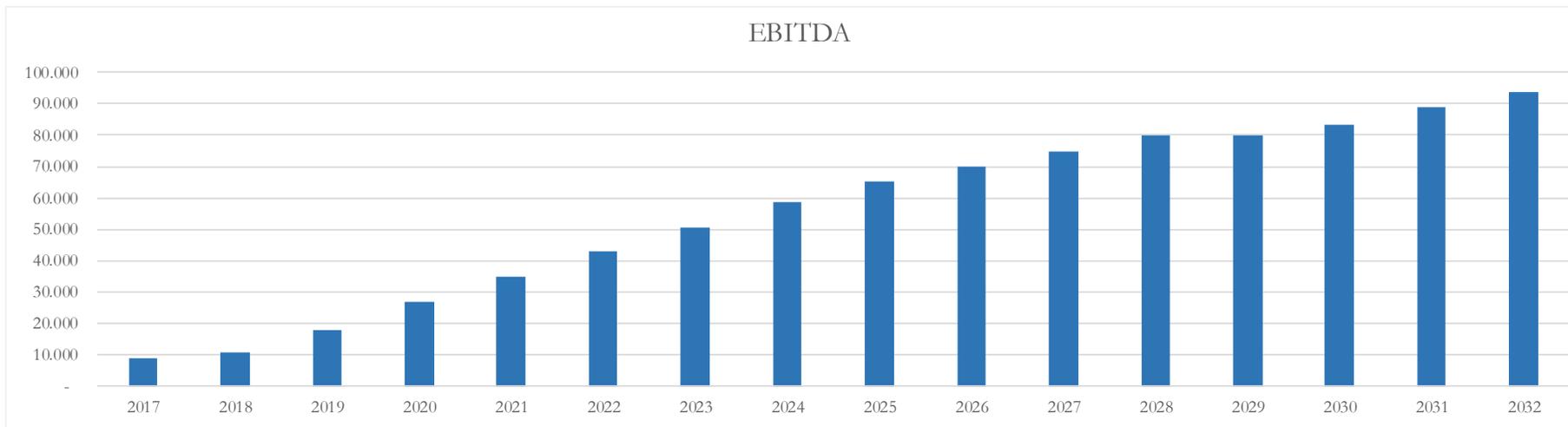
Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa, líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocada em um Modelo Cemitério 1 para a compra de participação de 100% (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto).

DRE	CONSOLIDADO																
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Demonstração dos resultados																	
Receita Operacional Bruta	R\$ '000	17.770	20.729	29.116	40.847	51.195	61.456	71.284	82.026	90.392	96.731	103.074	109.814	110.784	115.350	123.035	129.396
Cessão Onerosa de Uso de Jazigos	R\$ '000	11.752	14.093	21.404	32.259	41.406	50.374	58.815	66.753	73.772	78.032	82.333	86.728	85.766	88.046	92.075	96.287
Recebimento de Vendas - a Vista	R\$ '000	548	839	1.365	2.343	2.522	2.662	2.809	2.965	3.130	3.303	3.486	3.679	3.837	3.471	3.657	3.818
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	R\$ '000	1.923	4.494	9.334	18.843	27.405	35.859	43.752	51.229	57.615	61.263	64.942	68.717	72.476	75.337	78.867	82.569
Recebimento de Vendas a vista Pronto Atendimento	R\$ '000	8.597	7.518	9.191	9.505	9.803	10.123	10.466	10.724	11.137	11.509	11.884	12.247	7.902	8.176	8.454	8.764
Recebimento de Vendas a Prazo Pronto Atendimento	R\$ '000	684	1.242	1.514	1.568	1.677	1.730	1.787	1.835	1.891	1.957	2.020	2.083	1.551	1.062	1.098	1.137
Taxa de Manutenção	R\$ '000	3.418	4.295	4.983	5.610	6.369	7.251	8.257	9.377	10.611	11.957	13.411	14.974	16.447	18.014	19.652	21.374
Eventos	R\$ '000	2.600	2.341	2.728	2.978	3.421	3.831	4.212	5.896	6.009	6.742	7.330	8.113	8.571	9.289	11.308	11.736
Deduções da Receita Bruta (Impostos s/ a Receita)	R\$ '000	(1.537)	(1.845)	(2.614)	(3.709)	(4.710)	(5.680)	(6.601)	(7.595)	(8.380)	(9.979)	(9.582)	(10.222)	(10.365)	(10.815)	(11.528)	(12.136)
Cancelamentos	R\$ '000	-	(52)	(95)	(176)	(282)	(364)	(435)	(500)	(561)	(612)	(666)	(723)	(783)	(837)	(886)	(944)
Receita operacional líquida	R\$ '000	16.233	18.884	26.502	37.137	46.485	55.776	64.683	74.431	82.013	87.751	93.491	99.592	100.418	104.535	111.507	117.260
Custos Operacionais	R\$ '000	(7.320)	(7.793)	(8.722)	(10.162)	(11.470)	(12.773)	(14.030)	(15.540)	(16.636)	(17.582)	(18.529)	(19.538)	(20.443)	(21.296)	(22.583)	(23.580)
Custos com Pessoal	R\$ '000	(4.135)	(4.276)	(4.468)	(4.669)	(4.879)	(5.099)	(5.328)	(5.568)	(5.819)	(6.081)	(6.354)	(6.640)	(6.939)	(7.251)	(7.577)	(7.918)
Custos Variáveis	R\$ '000	(558)	(512)	(583)	(632)	(716)	(794)	(866)	(1.215)	(1.240)	(1.377)	(1.491)	(1.640)	(1.673)	(1.808)	(2.213)	(2.290)
Custos e Despesas Fixos	R\$ '000	(1.790)	(1.851)	(1.934)	(2.021)	(2.112)	(2.207)	(2.307)	(2.410)	(2.519)	(2.632)	(2.751)	(2.874)	(3.004)	(3.139)	(3.280)	(3.428)
Despesas de Marketing	R\$ '000	(558)	(577)	(603)	(630)	(659)	(688)	(719)	(752)	(786)	(821)	(858)	(896)	(937)	(979)	(1.023)	(1.069)
Comissões	R\$ '000	(271)	(574)	(1.131)	(2.207)	(3.103)	(3.983)	(4.809)	(5.594)	(6.272)	(6.671)	(7.074)	(7.487)	(7.890)	(8.119)	(8.490)	(8.875)
Custos com Funerárias e Resseguradoras	R\$ '000	(7)	(4)	(3)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Outorga	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	R\$ '000	8.914	11.092	17.781	26.975	35.015	43.003	50.653	58.891	65.377	70.169	74.963	80.054	79.975	83.239	88.923	93.679
EBIT	R\$ '000	8.914	11.092	17.781	26.975	35.015	43.003	50.653	58.891	65.377	70.169	74.963	80.054	79.975	83.239	88.923	93.679
IRPJ e CSLL	R\$ '000	(2.115)	(2.467)	(3.465)	(4.861)	(6.092)	(7.313)	(8.483)	(9.761)	(10.757)	(11.511)	(12.266)	(13.068)	(13.183)	(13.727)	(14.641)	(15.398)
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	6.799	8.625	14.316	22.115	28.923	35.690	42.170	49.130	54.620	58.658	62.697	66.986	66.792	69.512	74.282	78.281

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 2 – Valores Nominais

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
8.914	11.092	17.781	26.975	35.015	43.003	50.653	58.891	65.377	70.169	74.963	80.054	79.975	83.239	88.923	93.679



5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 2 – Valores Nominais

Fluxo de Caixa		CONSOLIDADO															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fluxo de caixa livre																	
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	6.799	8.625	14.316	22.115	28.923	35.690	42.170	49.130	54.620	58.658	62.697	66.986	66.792	69.512	74.282	78.281
Fluxo de Caixa Operacional	R\$ '000	6.799	8.625	14.316	22.115	28.923	35.690	42.170	49.130	54.620	58.658	62.697	66.986	66.792	69.512	74.282	78.281
Custos de Construção do Jazigos	R\$ '000	(831)	(716)	(900)	(1.038)	(1.261)	(1.470)	(1.665)	(1.841)	(2.024)	(2.199)	(2.372)	(2.544)	(2.298)	(2.460)	(2.570)	(2.693)
CAPEX - Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	R\$ '000	(831)	(716)	(900)	(1.038)	(1.261)	(1.470)	(1.665)	(1.841)	(2.024)	(2.199)	(2.372)	(2.544)	(2.298)	(2.460)	(2.570)	(2.693)
Fluxo de Caixa Livre	R\$ '000	5.968	7.909	13.416	21.077	27.661	34.220	40.505	47.288	52.597	56.459	60.325	64.442	64.494	67.052	71.712	75.588

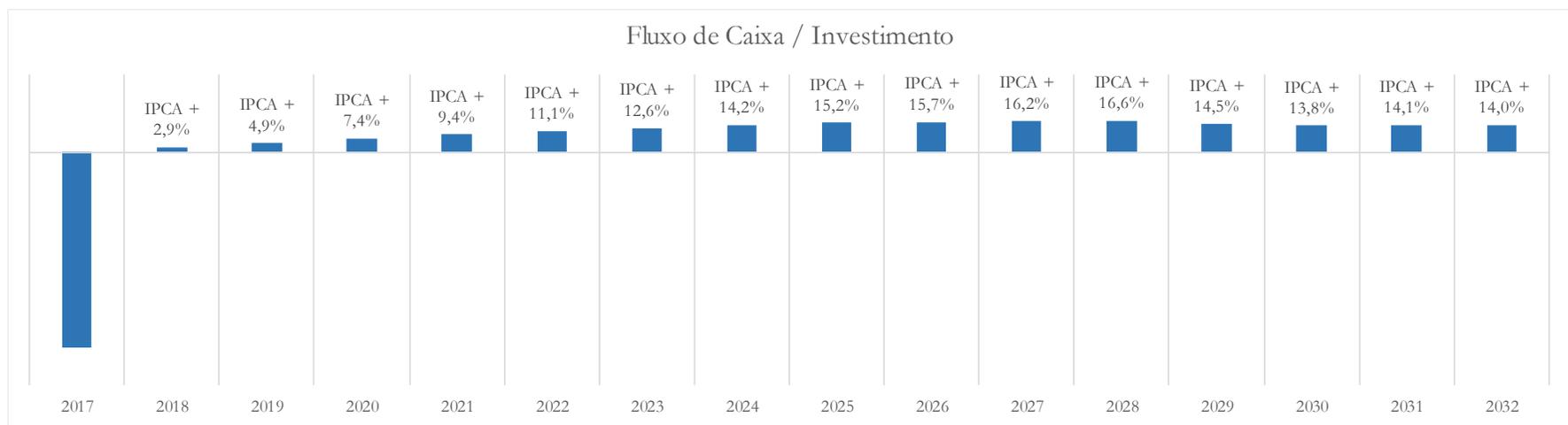
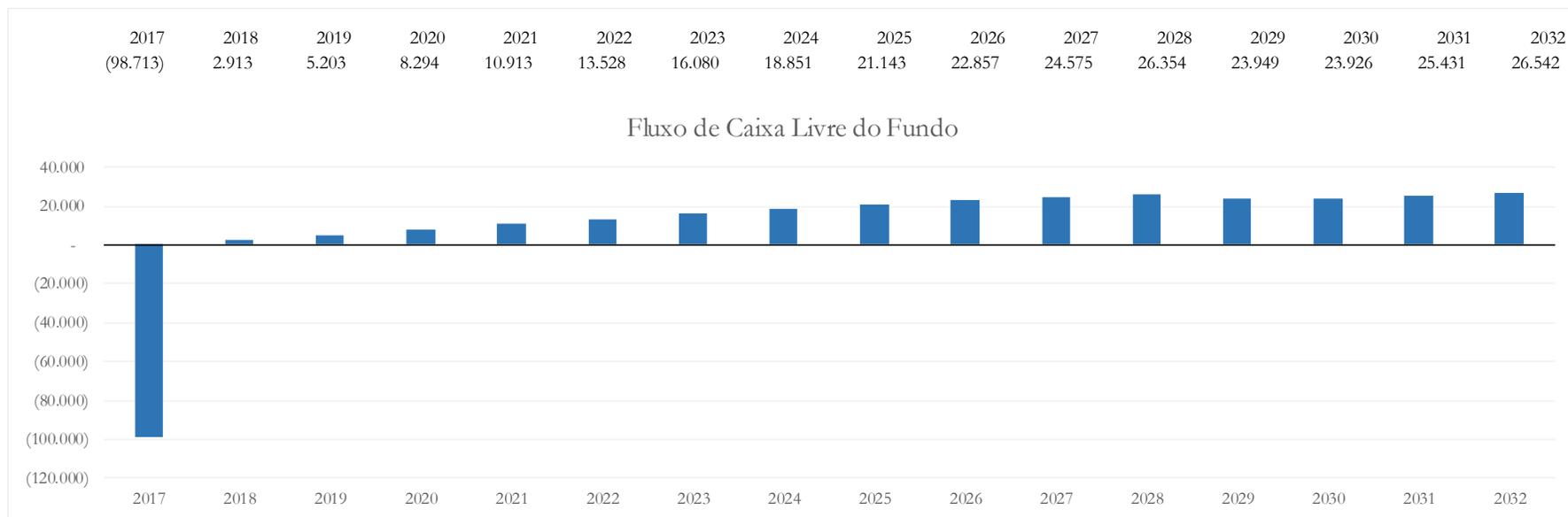
Valuation

WACC (IPCA + X%)	11,5%
Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre	718.086
Número de Períodos	16
Valuation	246.970

Fundo de Investimentos		CONSOLIDADO															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Custos do Fundo	R\$ '000	(1.786)	(1.847)	(1.930)	(2.017)	(2.108)	(2.202)	(2.302)	(2.405)	(2.513)	(2.626)	(2.745)	(2.868)	(2.997)	(3.132)	(3.273)	(3.420)
Percentual do Ativo Investido	R\$ '000	2.332	3.128	5.058	7.712	9.987	12.256	14.444	16.810	18.700	20.097	21.497	22.974	22.389	23.026	24.565	25.816
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	R\$ '000	(98.713)	2.913	5.203	8.294	10.913	13.528	16.080	18.851	21.143	22.857	24.575	26.354	23.949	23.926	25.431	26.542
Inflação Acumulada		1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,54	1,61	1,68	1,75	1,83	1,91
Fluxo de Caixa do Fundo - Deflacionado	R\$ '000	(98.713)	2.818	4.815	7.345	9.248	10.971	12.479	14.000	15.025	15.544	15.993	16.412	14.272	13.644	13.878	13.861
Retorno do Fundo	IPCA + X%	-	2,9%	4,9%	7,4%	9,4%	11,1%	12,6%	14,2%	15,2%	15,7%	16,2%	16,6%	14,5%	13,8%	14,1%	14,0%

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 2 – Valores Nominais



5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 3 – Valores Nominais

Captação de até R\$ 150.000.000,00

Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa, líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocada em um Modelo Cemitério 2 para a compra de participação de 100% (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto)

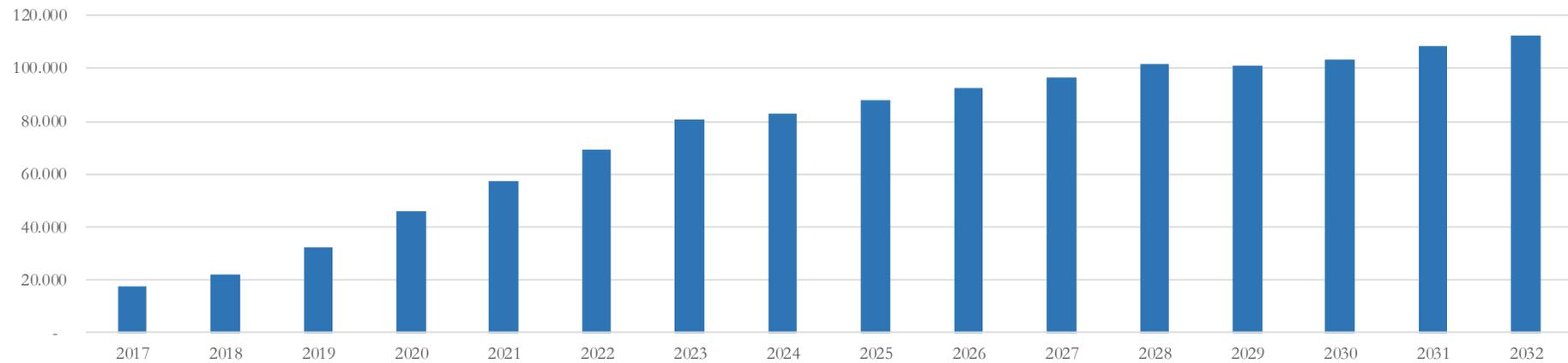
DRE		CONSOLIDADO															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Demonstração dos resultados																	
Receita Operacional Bruta	R\$ '000	31.762	37.968	50.774	67.977	82.618	97.384	112.011	116.647	123.952	129.925	135.705	142.530	143.163	147.290	154.641	160.278
Cessão Onerosa de Uso de Jazigos	R\$ '000	20.523	25.897	36.987	52.638	65.282	77.867	90.123	91.015	96.243	99.359	102.283	105.908	103.744	104.703	107.316	110.001
Recebimento de Vendas - a Vista	R\$ '000	1.448	2.067	3.060	4.680	5.087	5.449	5.839	5.028	4.341	4.504	4.646	4.834	4.998	4.637	4.833	5.009
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	R\$ '000	3.832	8.158	15.347	28.034	39.605	51.180	62.358	70.840	77.138	80.514	83.733	86.744	89.293	90.828	92.931	95.092
Recebimento de Vendas a vista Pronto Atendimento	R\$ '000	13.653	12.742	14.584	15.064	15.521	16.012	16.538	10.724	11.137	11.509	11.884	12.247	7.902	8.176	8.454	8.764
Recebimento de Vendas a Prazo Pronto Atendimento	R\$ '000	1.591	2.930	3.997	4.859	5.070	5.226	5.388	4.422	3.628	2.832	2.020	2.083	1.551	1.062	1.098	1.137
Taxa de Manutenção	R\$ '000	7.460	8.558	9.796	10.991	12.413	14.054	15.915	17.699	19.631	21.672	23.828	26.100	28.293	30.594	32.982	35.472
Eventos	R\$ '000	3.779	3.513	3.991	4.348	4.923	5.463	5.973	7.934	8.078	8.894	9.594	10.522	11.126	11.993	14.343	14.805
Deduções da Receita Bruta (Impostos s/ a Receita)	R\$ '000	(2.747)	(3.382)	(4.557)	(6.158)	(7.566)	(8.957)	(10.325)	(10.811)	(11.495)	(12.048)	(12.595)	(13.238)	(13.349)	(13.758)	(14.441)	(14.985)
Cancelamentos	R\$ '000	-	(97)	(165)	(278)	(419)	(534)	(636)	(721)	(773)	(809)	(857)	(910)	(965)	(1.018)	(1.065)	(1.121)
Receita operacional líquida	R\$ '000	29.014	34.587	46.216	61.819	75.052	88.427	101.686	105.837	112.457	117.877	123.110	129.291	129.814	133.532	140.200	145.293
Custos Operacionais	R\$ '000	(11.452)	(12.245)	(13.647)	(15.675)	(17.529)	(19.394)	(21.242)	(23.055)	(24.275)	(25.440)	(26.604)	(27.825)	(28.911)	(29.944)	(31.482)	(32.620)
Custos com Pessoal	R\$ '000	(6.854)	(7.087)	(7.406)	(7.740)	(8.088)	(8.452)	(8.832)	(9.230)	(9.645)	(10.079)	(10.532)	(11.006)	(11.502)	(12.019)	(12.560)	(13.125)
Custos Variáveis	R\$ '000	(995)	(947)	(1.051)	(1.141)	(1.274)	(1.400)	(1.520)	(1.972)	(2.009)	(2.176)	(2.332)	(2.534)	(2.622)	(2.812)	(3.340)	(3.430)
Custos e Despesas Fixos	R\$ '000	(2.346)	(2.425)	(2.534)	(2.649)	(2.768)	(2.892)	(3.022)	(3.158)	(3.301)	(3.449)	(3.604)	(3.766)	(3.936)	(4.113)	(4.298)	(4.492)
Despesas de Marketing	R\$ '000	(693)	(717)	(749)	(782)	(818)	(854)	(893)	(933)	(975)	(1.019)	(1.065)	(1.113)	(1.163)	(1.215)	(1.270)	(1.327)
Comissões	R\$ '000	(552)	(1.063)	(1.902)	(3.360)	(4.579)	(5.794)	(6.972)	(7.761)	(8.345)	(8.716)	(9.069)	(9.405)	(9.688)	(9.785)	(10.014)	(10.246)
Custos com Funerárias e Resseguradoras	R\$ '000	(12)	(6)	(4)	(3)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Outorga	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	R\$ '000	17.562	22.342	32.569	46.145	57.524	69.032	80.444	82.781	88.182	92.437	96.506	101.466	100.903	103.587	108.718	112.672
EBIT	R\$ '000	17.562	22.342	32.569	46.145	57.524	69.032	80.444	82.781	88.182	92.437	96.506	101.466	100.903	103.587	108.718	112.672
IRPJ e CSLL	R\$ '000	(3.780)	(4.518)	(6.042)	(8.089)	(9.832)	(11.589)	(13.329)	(13.881)	(14.750)	(15.461)	(16.149)	(16.961)	(17.036)	(17.527)	(18.402)	(19.073)
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	13.783	17.824	26.527	38.055	47.692	57.444	67.115	68.900	73.432	76.976	80.357	84.505	83.867	86.060	90.315	93.599

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

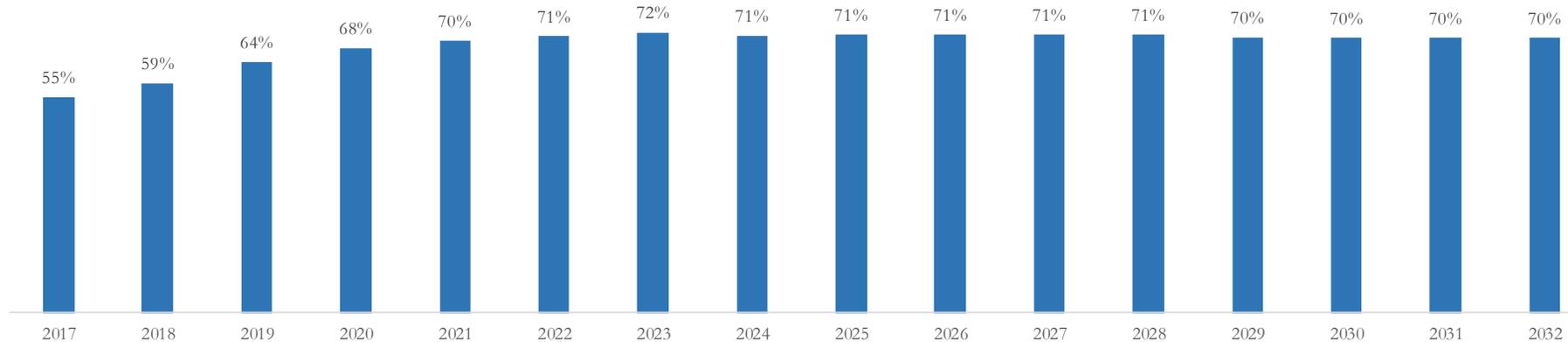
Cenário 3 – Valores Nominais

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
17.562	22.342	32.569	46.145	57.524	69.032	80.444	82.781	88.182	92.437	96.506	101.466	100.903	103.587	108.718	112.672

EBITDA



Margem EBITDA



5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 3 – Valores Nominais

Fluxo de Caixa		CONSOLIDADO															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fluxo de caixa livre																	
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	13.783	17.824	26.527	38.055	47.692	57.444	67.115	68.900	73.432	76.976	80.357	84.505	83.867	86.060	90.315	93.599
Fluxo de Caixa Operacional	R\$ '000	13.783	17.824	26.527	38.055	47.692	57.444	67.115	68.900	73.432	76.976	80.357	84.505	83.867	86.060	90.315	93.599
Custos de Construção do Jazigos	R\$ '000	(1.502)	(1.358)	(1.639)	(1.899)	(2.279)	(2.640)	(2.985)	(2.714)	(2.928)	(3.065)	(3.210)	(3.357)	(3.092)	(3.240)	(3.341)	(3.458)
CAPEX - Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	R\$ '000	(1.502)	(1.358)	(1.639)	(1.899)	(2.279)	(2.640)	(2.985)	(2.714)	(2.928)	(3.065)	(3.210)	(3.357)	(3.092)	(3.240)	(3.341)	(3.458)
Fluxo de Caixa Livre	R\$ '000	12.281	16.465	24.888	36.157	45.413	54.804	64.130	66.186	70.504	73.911	77.148	81.148	80.775	82.820	86.974	90.141

Valuation

WACC (IPCA + X%)	11,5%
Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre	856.338
Número de Períodos	16
Valuation	343.687

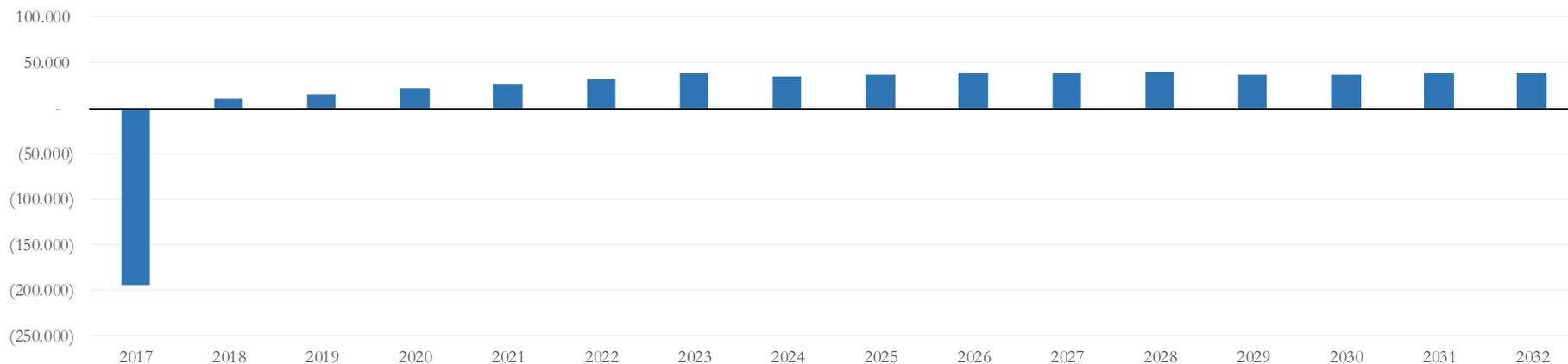
Fundo de Investimentos		CONSOLIDADO															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Custos do Fundo	R\$ '000	(3.586)	(3.708)	(3.875)	(4.049)	(4.232)	(4.422)	(4.621)	(4.829)	(5.046)	(5.273)	(5.511)	(5.759)	(6.018)	(6.289)	(6.571)	(6.867)
Percentual do Ativo Investido	R\$ '000	8.645	11.685	16.531	22.792	27.739	32.839	38.070	35.708	36.607	37.549	38.320	39.681	38.670	38.794	39.827	40.368
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	R\$ '000	(194.199)	9.609	14.730	21.341	26.540	31.892	37.386	35.326	36.517	37.662	38.632	40.169	37.210	36.537	37.395	37.648
Inflação Acumulada		1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,54	1,61	1,68	1,75	1,83	1,91
Fluxo de Caixa do Fundo - Deflacionado	R\$ '000	(194.199)	9.293	13.632	18.900	22.493	25.864	29.014	26.235	25.951	25.612	25.141	25.016	22.175	20.836	20.407	19.661
Retorno do Fundo	IPCA + X%	-	4,8%	7,0%	9,7%	11,6%	13,3%	14,9%	13,5%	13,4%	13,2%	12,9%	12,9%	11,4%	10,7%	10,5%	10,1%

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 3 – Valores Nominais

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
(194.199)	9.609	14.730	21.341	26.540	31.892	37.386	35.326	36.517	37.662	38.632	40.169	37.210	36.537	37.395	37.648

Fluxo de Caixa Livre do Fundo



Fluxo de Caixa / Investimento



5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 4 – Valores Nominais

Captação de até R\$ 201.500.000,00

Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa, líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocada em um Modelo Cemitério 3 para a compra de participação de 100% (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto)

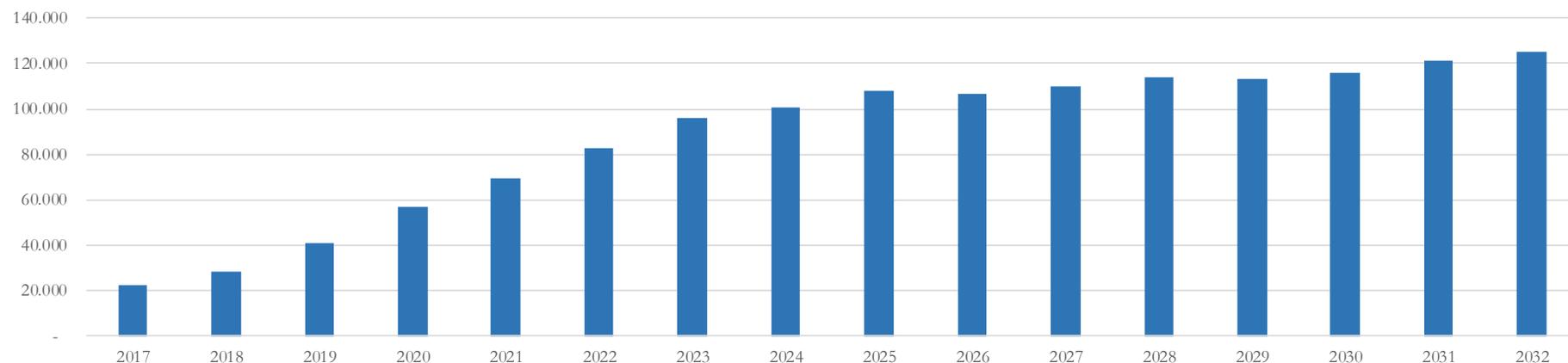
DRE		CONSOLIDADO															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Demonstração dos resultados																	
Receita Operacional Bruta	R\$ '000	40.643	48.766	64.075	84.197	100.935	117.945	134.957	142.536	152.546	152.312	157.206	163.682	163.790	168.128	176.172	181.987
Cessão Onerosa de Uso de Jazigos	R\$ '000	26.526	33.611	46.750	64.867	79.091	93.354	107.378	110.098	117.316	114.093	115.617	118.399	115.213	115.883	118.194	120.552
Recebimento de Vendas - a Vista	R\$ '000	1.926	2.702	3.912	5.824	6.317	6.786	7.292	6.608	6.058	5.738	5.534	5.738	5.911	5.565	5.784	5.985
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	R\$ '000	4.816	9.958	18.207	32.288	45.109	57.998	70.559	80.503	88.354	91.791	94.697	97.587	99.849	101.080	102.858	104.666
Recebimento de Vendas a vista Pronto Atendimento	R\$ '000	17.466	16.673	18.660	19.289	19.896	20.547	21.240	15.567	16.171	11.509	11.884	12.247	7.902	8.176	8.454	8.764
Recebimento de Vendas a Prazo Pronto Atendimento	R\$ '000	2.317	4.278	5.972	7.466	7.768	8.023	8.287	7.420	6.733	5.055	3.503	2.827	1.551	1.062	1.098	1.137
Taxa de Manutenção	R\$ '000	9.577	10.896	12.539	14.128	15.994	18.129	20.539	22.923	25.511	27.979	30.571	33.267	35.886	38.614	41.434	44.361
Eventos	R\$ '000	4.540	4.259	4.786	5.202	5.851	6.461	7.041	9.515	9.719	10.240	11.018	12.015	12.691	13.631	16.545	17.074
Deduções da Receita Bruta (Impostos s/ a Receita)	R\$ '000	(3.516)	(4.340)	(5.743)	(7.609)	(9.214)	(10.813)	(12.399)	(13.153)	(14.085)	(14.110)	(14.577)	(15.185)	(15.249)	(15.677)	(16.421)	(16.982)
Cancelamentos	R\$ '000	-	(121)	(200)	(326)	(483)	(610)	(726)	(824)	(890)	(935)	(979)	(1.027)	(1.081)	(1.134)	(1.182)	(1.240)
Receita operacional líquida	R\$ '000	37.127	44.427	58.333	76.588	91.722	107.133	122.558	129.382	138.460	138.202	142.629	148.496	148.541	152.451	159.751	165.005
Custos Operacionais	R\$ '000	(14.732)	(15.730)	(17.434)	(19.823)	(22.007)	(24.219)	(26.428)	(28.787)	(30.402)	(31.585)	(32.885)	(34.315)	(35.597)	(36.836)	(38.769)	(40.125)
Custos com Pessoal	R\$ '000	(8.982)	(9.288)	(9.706)	(10.142)	(10.599)	(11.076)	(11.574)	(12.095)	(12.639)	(13.208)	(13.802)	(14.423)	(15.072)	(15.751)	(16.459)	(17.200)
Custos Variáveis	R\$ '000	(1.277)	(1.224)	(1.346)	(1.458)	(1.618)	(1.770)	(1.916)	(2.559)	(2.618)	(2.676)	(2.861)	(3.089)	(3.203)	(3.420)	(4.157)	(4.273)
Custos e Despesas Fixos	R\$ '000	(2.901)	(3.000)	(3.135)	(3.276)	(3.423)	(3.577)	(3.738)	(3.906)	(4.082)	(4.266)	(4.458)	(4.659)	(4.868)	(5.087)	(5.316)	(5.555)
Despesas de Marketing	R\$ '000	(828)	(856)	(894)	(935)	(977)	(1.021)	(1.067)	(1.114)	(1.165)	(1.217)	(1.272)	(1.329)	(1.389)	(1.451)	(1.517)	(1.585)
Comissões	R\$ '000	(728)	(1.355)	(2.347)	(4.007)	(5.387)	(6.773)	(8.131)	(9.111)	(9.897)	(10.218)	(10.492)	(10.815)	(11.064)	(11.126)	(11.319)	(11.512)
Custos com Funerárias e Resseguradoras	R\$ '000	(16)	(8)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Outorga	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	R\$ '000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	R\$ '000	22.395	28.697	40.898	56.765	69.714	82.913	96.130	100.596	108.058	106.617	109.743	114.181	112.944	115.615	120.982	124.879
EBIT	R\$ '000	22.395	28.697	40.898	56.765	69.714	82.913	96.130	100.596	108.058	106.617	109.743	114.181	112.944	115.615	120.982	124.879
IRPJ e CSLL	R\$ '000	(4.837)	(5.803)	(7.625)	(10.019)	(12.011)	(14.035)	(16.060)	(16.962)	(18.153)	(18.125)	(18.708)	(19.478)	(19.491)	(20.007)	(20.964)	(21.656)
Lucro/Prejuízo Líquido	R\$ '000	17.559	22.893	33.273	46.745	57.703	68.878	80.070	83.634	89.905	88.492	91.036	94.703	93.453	95.608	100.017	103.223

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

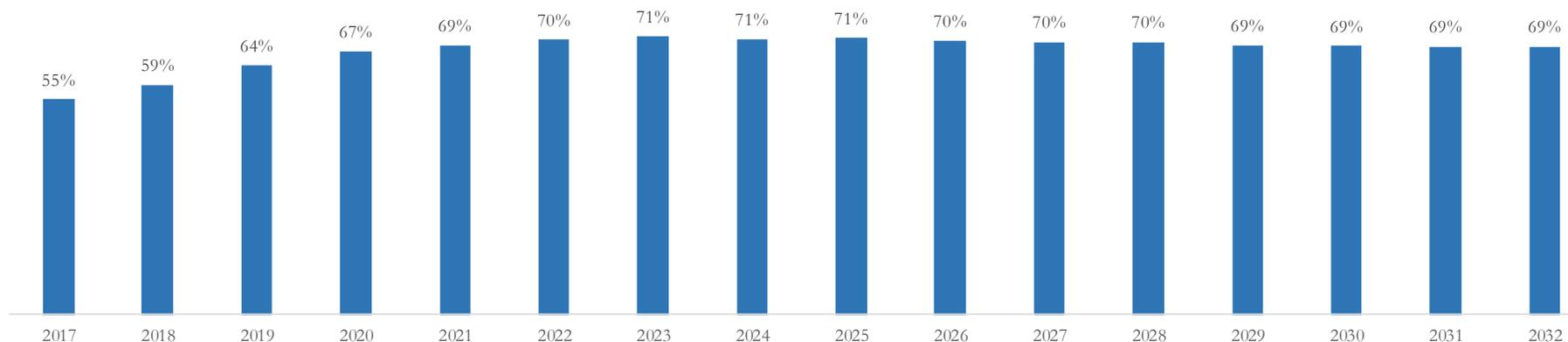
Cenário 4 – Valores Nominais

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
22.395	28.697	40.898	56.765	69.714	82.913	96.130	100.596	108.058	106.617	109.743	114.181	112.944	115.615	120.982	124.879

EBITDA



Margem EBITDA

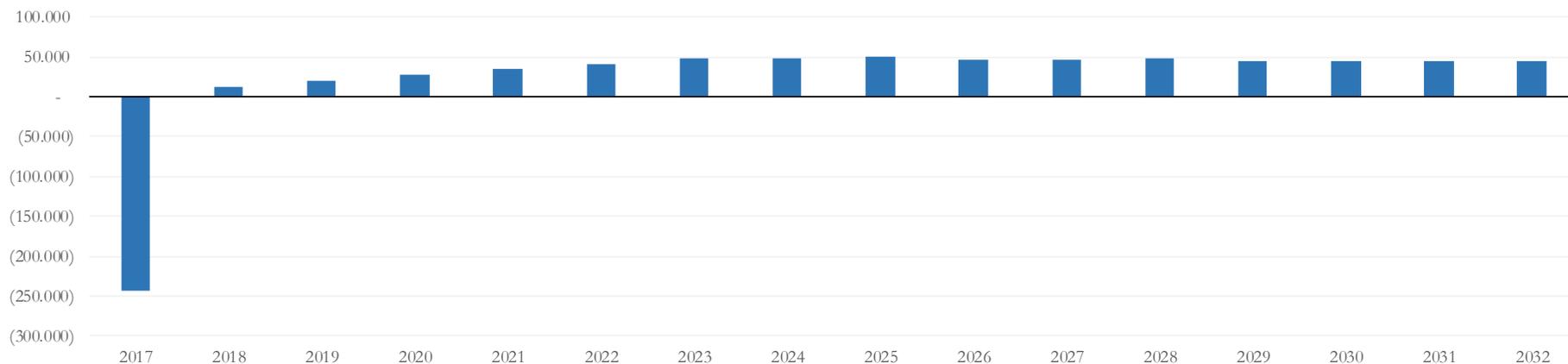


5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Cenário 4 – Valores Nominais

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
(243.440)	13.156	19.847	28.279	34.655	41.288	48.159	47.736	50.514	47.142	47.196	48.204	44.574	43.799	44.738	44.834

Fluxo de Caixa Livre do Fundo



Fluxo de Caixa / Investimento



ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER
5. ESTUDO DE VIABILIDADE
- 6. FATORES DE RISCO**
7. ESCLARECIMENTOS

6. 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, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão 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.

INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS E RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora e da Gestora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

6. FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Como os recursos do Fundo serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis; e/ou (ii) bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo Fundo.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

“A Rentabilidade Esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”

RISCO INSTITUCIONAL

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

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário.

6. FATORES DE RISCO

Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6. FATORES DE RISCO

RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO

Os Ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DAS COTAS DE FII

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição das Cotas de FII, poderá haver, a critério da Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

“A Rentabilidade Esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”

RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO (RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS E AO MERCADO IMOBILIÁRIO)

O Fundo investirá preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (death care), ou seja, corresponderão à imóveis destinados à implantação de cemitérios, participação em empresas detentoras de imóveis aprovados para exploração de cemitérios e direitos reais sobre bens ligados ao setor de cemitérios e estarão localizados em qualquer região do Brasil, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

6. FATORES DE RISCO

Risco de Desvalorização de Imóveis.

Como os recursos do Fundo serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis relacionados à exploração de cemitérios; e/ou (ii) bens imóveis e outros direitos reais ligados ao setor de cemitérios, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo Fundo.

Risco da Aquisição de Imóveis em Desenvolvimento Imobiliário

O Fundo poderá adquirir ativos que estejam em fase de desenvolvimento imobiliário, a exemplo de cemitérios que estejam em fase de implantação. A obtenção de renda imobiliária em tais ativos dependerá da conclusão da sua construção, bem como à obtenção das licenças operacionais e de funcionamento, sendo que o Fundo poderá ter prejuízos caso a construção não seja finalizada e as licenças de funcionamento não forem obtidas. Adicionalmente, o Fundo poderá ou não contratar empresa para realizar investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco de Desapropriação e de Sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis relacionados à exploração de cemitérios; e/ou (ii) bens imóveis e outros direitos reais ligados ao setor de cemitérios, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento.

6. FATORES DE RISCO

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de Regularidade dos Imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos, a exemplo de cemitérios em fase de implantação, e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem ou comporão a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelo Fundo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

6. FATORES DE RISCO

Risco das Contingências Ambientais

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis relacionados à exploração de cemitérios; e/ou (ii) bens imóveis e outros direitos reais ligados ao setor de cemitérios, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de Investir Preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao Setor Funerário (death care)

De acordo com a política de investimento constante do seu regulamento, o Fundo investirá preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (death care). O setor funerário no Brasil é marcado pela atuação de entidades religiosas e empresas familiares. Além disso, o referido setor está sujeito a regulamentação municipal, podendo ser objeto de concessões ou permissões conforme o município. A aquisição pelo Fundo de ativos junto a entidades que não têm um certo grau de governança e profissionalização, bem como de ativos que estão sujeitos a uma regulamentação específica em cada município poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo, bem como poderá sujeitar o Fundo e os Cotistas a prejuízos.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

6. FATORES DE RISCO

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

6. FATORES DE RISCO

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundos de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das Cotas de FII.

Embora os recursos do Fundo sejam preponderantemente aplicados nas Cotas de FII, não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

6. FATORES DE RISCO

RISCO RELACIONADO AO INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas do Fundo ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de registro para 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.

DESEMPENHO PASSADO

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto, caso aplicável, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

6. FATORES DE RISCO

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

RISCO REGULATÓRIO

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo:

a) CPC 00 - Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis.

6. FATORES DE RISCO

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis (continuação)

- b) CPC 01 - Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos
- c) CPC 08 - Pronunciamento Técnico sobre custos de transação e prêmios na emissão de TVM
- d) CPC 17 - Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção
- e) CPC 28 - Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento
- f) CPC 30 - Pronunciamento Técnico sobre reconhecimento de receitas
- g) CPCs 38, 39 e 40 - Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros
- h) ICPC 02 - Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário
- i) OCP 01 - Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as Cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

6. FATORES DE RISCO

RISCO DE GOVERNANÇA

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

RISCO DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo, entre a Gestora e o Fundo, entre o consultor de investimentos e o Fundo ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e o Fundo.

RISCO OPERACIONAL

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

6. FATORES DE RISCO

RISCO RELACIONADO ÀS PESSOAS VINCULADAS

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas na Oferta, ou seja, qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenador Líder, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), poderá subscrever Cotas do Fundo.

Eventual concentração das Quotas em uma ou poucas Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas Quotas, de forma que os demais Quotistas poderão ter dificuldades para negociar suas Quotas no mercado secundário. Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas.

RISCO SOBRE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE PELO FATO DA ADMINISTRADORA, DO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR DAS COTAS DO FUNDO E O COORDENADOR LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO SEREM DO MESMO GRUPO ECONÔMICO

Administradora, o Custodiante, o Escriturador das Cotas do Fundo e o Coordenador Líder da distribuição pertencem ao mesmo grupo econômico e portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atividades no mercado financeiro e de capitais, poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Tal situação, caso concretizada, poderá causar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

DEMAIS RISCOS

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 da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado de fundos de investimento imobiliário, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

6. FATORES DE RISCO

DEMAIS RISCOS (continuação)

As informações constantes do Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

ÍNDICE

1. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
4. EXPERIÊNCIA DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER
5. ESTUDO DE VIABILIDADE
6. FATORES DE RISCO
7. ESCLARECIMENTOS

7. ESCLARECIMENTOS

Este Material Publicitário tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- (1) Planner: www.planner.com.br/oferta-publica (nesta página, acessar o link “Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII” e, na sequência, “Prospecto”).
- (2) H11 Gestora de Recursos Ltda. : www.h11-capital.com (nesta página, acessar a opção “Fundos de Investimento”, escolher o Fundo “FII BRA Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII”).
- (3) CVM: www.cvm.gov.br (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Fundo” e escolher “Consulta a Informações de Fundos” e “Fundos de Investimento Registrados”. Então digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em Prosseguir. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar “Documentos Eventuais” e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Tipo de Documento” e, por fim, clicar em “exibir”).
- (4) BM&FBovespa: www.bmfbovespa.com.br (nesta página, acessar http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/serviços/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/-brazilian-graveyard-and-death-care-services-fii-3-emissao.htm).

Embora as informações constantes neste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.

