

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO  
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 13.584.584/0001-31



Administradora/Coordenador Líder

Distribuição Pública de Cotas da Quarta Emissão do  
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

no montante de até

**R\$201.250.000,00**  
(duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Código ISIN nº BRCARECTF000  
Código de Negociação na B3: CARE 11



O BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.584.584/0001-31 ("Fundo"), está realizando sua quarta oferta pública de distribuição de cotas nominativo-escriturais ("Cotas"), no montante de, no máximo, 115.000.000 (cento e quinze milhões) de Cotas, e, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, tendo cada Cota o valor unitário de R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, no máximo, R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) ("Volume Total da Oferta") e, no mínimo, R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais) ("Volume Mínimo da Oferta"). O valor de emissão das Cotas do Fundo, fixado em R\$1,75 supera o valor patrimonial das Cotas do Fundo, em 31/12/2017, que era de R\$1,349814, conforme as Demonstrações Financeiras do Fundo datadas de 31/12/2017, deste modo, os investidores da presente Oferta estão sujeitos ao risco de diluição econômica. No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) ("Investimento Mínimo"), integrantes da quarta emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Emissão", respectivamente). O Fundo é administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, que atuará também como instituição intermediária líder da Oferta ("Administradora" ou "PLANNER"). A Oferta será coordenada e liderada pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando nesta qualidade como coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011 ("Coordenador Contratado" ou "Gestora", conforme o caso, e em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas conta, ainda, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM, cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto Definitivo ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 17.250.000 (dezesete milhões, duzentos e cinquenta mil) de Cotas, no valor total de até R\$30.187.500,00 (trinta milhões, cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 23.000.000 (vinte e três milhões) de Cotas adicionais, no valor total de até R\$40.250.000,00 (quarenta milhões, duzentos e cinquenta mil reais), nas mesmas condições e preço das Cotas ("Lote Adicional"), a critério da Administradora. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A presente Oferta e a Emissão das Cotas do Fundo foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 30 de janeiro de 2018, registrada em 1º de fevereiro de 2018 perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.661.761. O Fundo e suas Cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no regulamento do Fundo datado de 25 de abril de 2018, devidamente registrado em 27 de abril de 2018, sob nº 3667072, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital ("Regulamento").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com o objetivo preponderante de investir nos ativos permitidos a fundos de investimento imobiliários, nos termos da Instrução CVM 472, relacionados ao setor funerário (death care). O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A carteira do Fundo é gerida pela Gestora.

O pedido de registro da Oferta primária de Cotas do Fundo foi protocolizado na CVM em 21 de março de 2018, nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 472.

O registro da presente distribuição foi concedido pela CVM em 10 de maio de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/015.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

"Este Prospecto não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE."

"A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA."

Este Prospecto Definitivo foi preparado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM, bem como das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, editado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA"). A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, sua viabilidade, sua situação econômico-financeira, de seu Administrador, da Gestora, dos demais prestadores de serviços do Fundo, da política de investimentos do Fundo, dos ativos imobiliários que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta foram concedidos segundo critérios formais de legalidade. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

GESTORA, COORDENADOR CONTRATADO

ZION

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, ADMINISTRADOR,  
CUSTODIANTE E ESCRITURADOR DO FUNDO

planner FII

ASSESSOR LEGAL

CESCON  
BARRIEU

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

BRASIL  
PLURAL

CAIXA

easynvest

ELITE  
INVESTIMENTOS

GENIAL  
INVESTIMENTOS

GERAL  
INVESTIMENTOS

LEROSA  
INVESTIMENTOS

MIRAE ASSET  
Wealth Management

MODAL

NOVA FUTURA  
CONSORCIO DE VALORES MOBILIÁRIOS

NOV  
INVEST

SOCOPA  
CORRETORA

enargença  
DTVM

Spinelli

WALPIRES  
CORRETORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A ADMINISTRADORA OU A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>7</b>
-------------------------	----------

### **1. SUMÁRIO**

▪ <b>Resumo das Características da Oferta .....</b>	<b>17</b>
---	-----------

<b>2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO E GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA .....</b>	<b>29</b>
---	-----------

### **3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

▪ <b>Quantidade e Valores das Cotas .....</b>	<b>35</b>
▪ <b>Deliberação da Oferta .....</b>	<b>35</b>
▪ <b>Regime de Colocação.....</b>	<b>35</b>
▪ <b>Público Alvo da Oferta.....</b>	<b>35</b>
▪ <b>Prazos de Distribuição.....</b>	<b>36</b>
▪ <b>Distribuição Parcial.....</b>	<b>36</b>
▪ <b>Valor Nominal Unitário da Cota.....</b>	<b>37</b>
▪ <b>Investimentos Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....</b>	<b>37</b>
▪ <b>Características, Vantagens e Restrição das Cotas .....</b>	<b>37</b>
▪ <b>Ordens de Investimento.....</b>	<b>38</b>
▪ <b>Plano de Distribuição .....</b>	<b>38</b>
▪ <b>Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização .....</b>	<b>40</b>
▪ <b>Negociação das Cotas .....</b>	<b>42</b>
▪ <b>Subscrição e Integralização das Cotas/Liquidação da Oferta.....</b>	<b>42</b>
▪ <b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta .....</b>	<b>43</b>
▪ <b>Contrato de Distribuição .....</b>	<b>44</b>
▪ <b>Instituições Participantes da Oferta.....</b>	<b>45</b>
▪ <b>Inadequação da Oferta a Investidores .....</b>	<b>46</b>
▪ <b>Cronograma Estimativo .....</b>	<b>47</b>
▪ <b>Destinação dos Recursos .....</b>	<b>48</b>
▪ <b>Ativos Alvo – Grupo Cortel .....</b>	<b>48</b>
▪ <b>Outras Informações .....</b>	<b>69</b>
▪ <b>Declarações da Administradora e Coordenador Líder .....</b>	<b>71</b>

### **4. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO**

▪ <b>Demonstrativos dos Custos da Distribuição .....</b>	<b>75</b>
▪ <b>Contrato de Garantia de Liquidez .....</b>	<b>76</b>

### **5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

▪ <b>Base Legal .....</b>	<b>79</b>
▪ <b>Características Básicas do Fundo .....</b>	<b>79</b>
▪ <b>Público Alvo .....</b>	<b>79</b>
▪ <b>Patrimônio do Fundo .....</b>	<b>79</b>
▪ <b>Assembleia Geral de Cotistas.....</b>	<b>79</b>
▪ <b>Representante dos Cotistas.....</b>	<b>83</b>
▪ <b>Conflitos de Interesse .....</b>	<b>83</b>
▪ <b>Situações que Não Configuram Conflito de Interesse .....</b>	<b>84</b>
▪ <b>Comitê de Investimentos .....</b>	<b>84</b>
▪ <b>Características das Cotas .....</b>	<b>86</b>
▪ <b>Primeira Emissão de Cotas .....</b>	<b>87</b>
▪ <b>Segunda Emissão de Cotas .....</b>	<b>87</b>
▪ <b>Terceira Emissão de Cotas .....</b>	<b>88</b>
▪ <b>Quarta Emissão de Cotas .....</b>	<b>89</b>
▪ <b>Histórico da Variação Mensal do Valor da Cota, Quantidade de Cotas e Patrimônio Líquido do Fundo .....</b>	<b>89</b>

▪ Gráfico do Histórico de Cotas Diário (Quantidade de Cotas + Valor da Cota Contábil) ....	92
▪ Histórico de Valor de Mercado (Volume de Negociação) e Valor Contábil (R\$) .....	92
▪ Histórico de Valor de Mercado (Volume de Negociação), Volume de Negociação e Presença nos Pregões da B3.....	93
▪ Novas Emissões de Cotas .....	94
▪ Administração e Prestação de Serviços .....	95
▪ Limitações da Administradora .....	95
▪ Obrigações da Administradora.....	95
▪ Obrigações da Gestora.....	97
▪ Vedações à Administradora e à Gestora .....	99
▪ Substituição da Administradora e da Gestora .....	100
▪ Remuneração dos Prestadores de Serviços.....	101
▪ Taxa de Administração .....	101
▪ Remuneração do Custodiante.....	101
▪ Taxa de Performance .....	101
▪ Remuneração do Auditor Independente.....	102
▪ Encargos do Fundo .....	102
▪ Forma de Condomínio .....	103
▪ Prazo .....	103
▪ Objeto do Fundo .....	103
▪ Política de Investimentos.....	104
▪ Rentabilidade e Valorização Patrimonial Esperadas.....	105
▪ Garantias .....	105
▪ Derivativos .....	105
▪ Vedação de Aplicação.....	105
▪ Investimentos do Fundo .....	105
▪ Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo .....	106
▪ Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo .....	120
▪ Setor de Cuidados com a morte, cemitérios e crematórios.....	120
▪ Principais Grupos do Setor de <i>Death Care</i> no Brasil .....	123
▪ Política de Distribuição de Resultados .....	126
▪ Dissolução e Liquidação .....	127
▪ Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	128
▪ Formador de Mercado.....	128
▪ Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	129

## **6. PERFIL DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA DO FUNDO**

▪ Perfil da Administradora, Custodiante e Escriturador .....	133
▪ Perfil da Gestora .....	134

## **7. FATORES DE RISCO**

• Fatores de Risco .....	139
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento .....	139
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização .....	139
• Inexistência de Garantia de Eliminação de Risco de Aporte de Recursos Adicionais .....	139
• Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário.....	140
• Riscos Tributários.....	140
• Risco Institucional.....	140
• Riscos Macroeconômicos Gerais .....	141
• Riscos do Prazo .....	141
• Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo .....	141
• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição das Cotas de FII .....	141
• Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário) .....	142
• <i>Risco de Desvalorização de Imóveis</i> .....	142
• <i>Risco da Aquisição de Imóveis em Desenvolvimento Imobiliário</i> .....	142
• <i>Risco de Desapropriação e de Sinistro</i> .....	143
• <i>Risco de Regularidade dos Imóveis</i> .....	143
• <i>Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis</i> .....	143

• <i>Risco das Contingências Ambientais</i> .....	143
• <i>Risco de Investir Preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao Setor Funerário (death care)</i> .....	144
• Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior .....	144
• Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados.....	144
• Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros .....	144
• Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo.....	145
• Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos .....	145
• Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo.....	145
• Risco Relacionado ao Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.....	146
• Desempenho Passado.....	146
• Risco de Alteração do Regulamento.....	146
• Risco Jurídico.....	146
• Risco Regulatório .....	147
• Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado.....	148
• Risco de Governança .....	148
• Risco de Diluição .....	148
• Risco de Colocação Parcial da Oferta.....	148
• Risco de Potencial Conflito de Interesse.....	148
• Risco Operacional .....	148
• Risco Relacionado às Pessoas Vinculadas.....	149
• 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.....	149
• Demais Riscos .....	149

## **8. TRIBUTAÇÃO**

▪ Regras de Tributação do Fundo .....	153
▪ Tributação Aplicável ao Fundo.....	156

## **9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

▪ Relacionamento entre as Partes .....	161
▪ Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta .....	161
▪ Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo.....	162

## **10. ANEXOS**

▪ <b>Anexo I</b> - Ata de Aprovação da Oferta .....	165
▪ <b>Anexo II</b> - Instrumento Particular de Alteração do Regulamento .....	171
▪ <b>Anexo III</b> - Regulamento do Fundo (vigente).....	179
▪ <b>Anexo IV</b> - Declaração do Coordenador Líder .....	219
▪ <b>Anexo V</b> - Declaração da Administradora .....	223
▪ <b>Anexo VI</b> - Estudo de Viabilidade.....	227

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

---

Para os fins deste Prospecto, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

- “Administradora” ou “PLANNER”: É a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, nº 3.900, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54.
- “Anúncio de Encerramento”:  
Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
- “Anúncio de Início”:  
Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
- “Assembleia Geral de Cotistas”:  
É a assembleia geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo”, na página 79 deste Prospecto e no Capítulo XVI do Regulamento do Fundo.
- “Ativos Alvo”:  
São os seguintes ativos:  
I- quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II- direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; III- ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; IV- cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V- certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; VI- cotas de outros fundos de investimento imobiliários; VII- certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII- letras hipotecárias; IX- letras de crédito imobiliário; e X- letras imobiliárias garantidas. Os Ativos Alvo serão, preponderantemente, relacionados ao setor funerário (*death care*) e estarão localizados em qualquer região do Brasil.

“ <u>Auditor Independente</u> ”:	É a Crowe Horwath Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº: 42.170.852/0001-77, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, ou o seu substituto, que venha a ser contratada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo.
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor, que poderá ser firmado pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto ao Coordenador Líder, ou, (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica, na versão que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores.
“ <u>Carta Convite</u> ”:	É a carta convite, datada de 24 de abril de 2018, a ser enviada pelo Coordenador Líder, por intermédio da B3, com o objetivo de convidar as instituições financeiras participantes do sistema de distribuição a participar da Oferta.
“ <u>CEDAM</u> ”:	CEDAM Implantação e Administração de Cemitérios da Amazônia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.667.788/0001-45.
“ <u>CEDERJ</u> ”:	CEDERJ Implantação e Administração de Cemitérios do Rio de Janeiro Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.233.868/0001-46.
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
“ <u>Comitê de Investimento</u> ”:	É o comitê de investimento do Fundo, cujas regras de composição, funcionamento, instalação e deliberação encontram-se descritas no Capítulo XV do Regulamento e na Seção “ <i>Características do Fundo</i> ”, nas páginas 84 a 86 deste Prospecto.

“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	“Instrumento Particular de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 4ª Emissão de Cotas do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, em 21 de março de 2018, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
“ <u>Coordenadores</u> ”:	Em conjunto, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>Planner</u> ”:	É a Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada.
“ <u>Coordenador Contratado</u> ”:	É a Zion Gestão de Recursos Ltda., acima qualificada, contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.
“ <u>Cortel</u> ”:	Cortel Implantação e Administração de Cemitérios e Crematórios Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.660.364/0001-16.
“ <u>Cortel Cemitério São Francisco</u> ”:	Cortel Cemitério São Francisco de Paula Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.452.178/0001-00.
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
“ <u>Custodiante</u> ” e “ <u>Escriturador</u> ”:	É a Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada, contratada pela Administradora para prestar os serviços de custódia dos Ativos Alvo, controladoria e escrituração de Cotas.
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Datas de Liquidação</u> ”:	Cada uma das 7 (sete) datas na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em geral, no mercado. Estas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma estimativo da Oferta.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.

“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no Capítulo XVIII do Regulamento e no item “Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 102 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
“ <u>Fundo</u> ”:	O Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“ <u>Gestora</u> ”:	A ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 12.007, de 3 de novembro de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, n.º 160, conjunto 21, 2º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 97.543.940/0001-69, responsável pela gestão da carteira do Fundo.
“ <u>Grupo Cortel</u> ”:	São, em conjunto, a Cortel, a Cortel Cemitério São Francisco, a CEDAM e a CEDERJ.
“ <u>IBGE</u> ”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 494</u> ”:	Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nas Cotas, observado o Público Alvo do Fundo. No âmbito da Oferta, será vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

“Instituições Consorciadas”: São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que foram contratadas pelo Coordenador Líder, diretamente ou por intermédio da B3, para participar da Oferta. O Coordenador Líder contratou como Coordenador Contratado para participar da Oferta a Gestora e, ainda, como Instituições Consorciadas as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto, quais sejam: (i) Spinelli S/A Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42, (ii) Renascença DTVM LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03, (iii) Corretora Geral de Valores e Câmbio LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.858.380/0001-18, (iv) Lerosa S/A Corretora de Valores e Câmbio, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.973.863/0001-30, (v) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, (vi) Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00, (vii) Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38, (viii) Walpires S/A CCTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69, (ix) Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, (x) Novinvest Corretora de Valores Mobiliários LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.060.029/0001-71, (xi) Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79, (xii) Brasil Plural CCTVM S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15, (xiii) Geração Futuro Corretora de Valores S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, (xiv) Nova Futura CTVM LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.795/0001-79, (xv) Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.825.390/0001-40. As Instituições Consorciadas estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

“Instituições Participantes da Oferta”: São o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.

“Investimento Mínimo”: No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas e sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos.

Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo.

O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese de rateio, em caso de excesso de demanda, a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo.

“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lote Adicional</u> ”:	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, até 23.000.000 (vinte e três milhões) de Cotas, no valor total de até R\$40.250.000,00 (quarenta milhões, duzentos e cinquenta mil reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora, conforme a Opção de Cotas do Lote Adicional, nos termos da faculdade prevista no artigo 14 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“ <u>Lote Suplementar</u> ”:	São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 17.250.000 (dezessete milhões, duzentos e cinquenta mil) Cotas, no valor total de até R\$30.187.000,00 (trinta milhões, cento e oitenta e sete mil reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério dos Coordenadores, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“ <u>Montante Preferencial</u> ”:	Montante preferencial de 1.000 (mil) Cotas por Investidor, equivalente ao valor mínimo a ser alocado a cada Investidor para fins de realização de rateio dos Boletins de Subscrição, em caso de verificação de excesso de demanda de Cotas da Oferta.
“ <u>Oferta</u> ”:	A distribuição pública das Cotas objeto da Quarta Emissão.
“ <u>Opção de Cotas do Lote Adicional</u> ”:	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, correspondendo a 23.000.000 (vinte e três milhões) Cotas, equivalente a R\$40.250.000,00 (quarenta milhões, duzentos e cinquenta mil reais), a critério da Administradora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas. As Cotas oriundas do exercício da Opção de Cotas do Lote Adicional, se emitidas, serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
“ <u>Opção de Cotas do Lote Suplementar</u> ”:	Significa a opção de aumentar em até 15% (quinze por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, correspondendo a 17.250.000 (dezessete milhões, duzentos e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$30.187.000,00 (trinta milhões, cento e oitenta e sete mil reais), a critério dos Coordenadores, com o propósito exclusivo de atender o eventual excesso de demanda, nos termos do artigo 24, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições e no mesmo

preço das Cotas inicialmente ofertadas. As Cotas oriundas do exercício da Opção de Cotas do Lote Suplementar, se emitidas, serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

- “Patrimônio Líquido”: O patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo IV do Regulamento.
- “Pessoas Vinculadas”: Entende-se por pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens “(ii)” a “(vi)” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
- “Política de Investimentos”: A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo VIII do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” na página 104 deste Prospecto.
- “Prazo de Distribuição”: O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
- “Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”: Este Prospecto Definitivo.
- “Público Alvo”: 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.

- “Quarta Emissão”: A Quarta Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
- “Regulamento”: O Regulamento do Fundo, datado de 25 de abril de 2018, devidamente registrado em 27 de abril de 2018, sob nº 3667072, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital.
- “Rentabilidade Esperada”: É a rentabilidade esperada do Fundo correspondente ao objetivo de superar a variação do IPCA acrescida dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano).
- “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.”**
- “Representante dos Cotistas”: A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 32 do Regulamento.
- “Taxa de Administração”: O valor devido pelo Fundo à Administradora e à Gestora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 101 deste Prospecto.
- “Taxa de Performance”: Taxa de performance devida à Gestora, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus a Gestora correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IPCA acrescido dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre de apuração, diretamente para a Gestora, independentemente da Taxa de Administração, conforme descrita no item “Taxa de Performance” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 101 deste Prospecto.

A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

Fórmula:

$$TP\ n = 20\% [RDn - (CI\ n-1 - CA\ n-1) \times FRn]$$

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.

**É possível haver cobrança da Taxa de Performance em um período no qual o desempenho excede à Rentabilidade Esperada, ainda que esse desempenho positivo esteja apenas compensando um desempenho negativo anteriores. Para maiores informações observar o Fator de Risco “Risco da Possibilidade de Cobrança Excessiva da Taxa de Performance”, na página 149 deste Prospecto.**

“Termo de Adesão ao Regulamento”:

Termo de adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.

“Volume Mínimo da Oferta”:

A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 1.000.00 (um milhão) de Cotas, totalizando R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

“Volume Total da Oferta”:

A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 115.000.000 (cento e quinze milhões) Cotas, totalizando R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. SUMÁRIO**

---

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. SUMÁRIO

### RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 137 a 150 deste Prospecto.

<b>Nome do Fundo:</b>	Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>Administradora:</b>	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
<b>Coordenador Líder:</b>	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
<b>Coordenador Contratado:</b>	ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
<b>Custodiante e Escriturador das Cotas do Fundo:</b>	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
<b>Valor Nominal Unitário das Cotas:</b>	R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos), na Data de Emissão. <b>O valor de emissão das Cotas do Fundo, fixado em R\$1,75 supera o valor patrimonial das Cotas do Fundo, em 31/12/2017, que era de R\$1,349814, conforme as Demonstrações Financeiras do Fundo datadas de 31/12/2017, deste modo, os investidores da presente Oferta estão sujeitos ao risco de diluição econômica.</b>
<b>Volume Total da Oferta:</b>	R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional.
<b>Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:</b>	115.000.000 (cento e quinze milhões) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional.
<b>Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:</b>	1.000.000 (um milhão) de Cotas.
<b>Volume Mínimo da Oferta:</b>	R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).
<b>Investimento Mínimo por Investidor:</b>	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais). Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento

	<p>Mínimo. Da mesma forma, na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>
<p><b>Destinação dos Recursos</b></p>	<p>Os recursos do Fundo serão aplicados, preponderantemente, à aquisição dos Ativos Alvo 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>Os recursos da presente Oferta serão destinados, preponderantemente, à aquisição pelo Fundo de participação nas empresas integrantes do Grupo Cortel. O Estudo de Viabilidade, constante do Anexo V deste Prospecto, contempla a avaliação das empresas do Grupo Cortel. Caso existam recursos da Oferta disponíveis após a aquisição pelo Fundo de participação nas empresas integrantes do Grupo Cortel, a Gestora selecionará Ativos Alvos até o montante remanescente disponível, os quais serão submetidos à avaliação de empresas independentes e à deliberação do Comitê de Investimentos antes de serem adquiridos pelo Fundo.</p> <p>Para a Destinação dos Recursos deve-se observar e considerar, ainda, que do volume total dos recursos captados no âmbito da Oferta serão descontados os custos de estruturação e implementação da Oferta, expressos na seção “<i>Dos Custos de Distribuição</i>”, na página 75 deste Prospecto, que totalizam: (i) R\$15.957.629,60 (quinze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), considerando a Oferta no Volume Total de R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais); ou (ii) R\$ 995.129,60 (novecentos e noventa e cinco mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos), a Oferta no Volume Mínimo da Oferta de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).</p> <p><b>Ainda, a Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição corresponde ao percentual 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) dos montantes captados no âmbito da Oferta. Para maiores informações sobre os custos de estruturação e implementação da Oferta ver a seção “<i>Dos Custos de Distribuição</i>”, na página 75 deste Prospecto.</b></p>

<p><b>Características, Vantagens e Restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas (i) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, poderão conferir aos seus titulares direito de preferência, caso a emissão de novas Cotas do Fundo seja deliberada pela Administradora, (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo e serão calculadas e divulgadas diariamente, sem emissão de certificados, (viii) serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, e (ix) todas as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que, as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas até o limite de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no Público Alvo do Fundo.</p> <p>É vedada a subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por clubes de investimento, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.</p>
<p><b>Cotas do Lote Suplementar:</b></p>	<p>São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 17.250.000 (dezesete milhões, duzentos e cinquenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério dos Coordenadores, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
<p><b>Cotas do Lote Adicional:</b></p>	<p>São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, 23.000.000 (vinte e três milhões) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora, conforme a Opção de Cotas do Lote Adicional, nos termos da faculdade prevista no Artigo 14 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
<p><b>Regime de Colocação:</b></p>	<p>Os Coordenadores realizarão a distribuição da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder contratou como Coordenador Contratado para participar da Oferta a Gestora e, ainda,</p>

	como Instituições Consorciadas as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.
<b>Público Alvo da Oferta:</b>	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 será vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.
<b>Público Alvo do Fundo:</b>	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.
<b>Investidores:</b>	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nas Cotas, observado o Público Alvo do Fundo. No âmbito da Oferta, será vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.
<b>Prazo de Distribuição:</b>	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Inadequação do Investimento:</b>	<p>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 “<i>Fatores de Risco</i>”, nas páginas 137 a 150 deste 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.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p>
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</b>	As Cotas da Quarta Emissão serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos”; e (ii) negociação de liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

	<p>Não obstante, as Cotas da Quarta Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Quarta Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Volume Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Volume Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição.</p> <p>Caso, em cumprimento dos procedimentos relativos a distribuição parcial acima descritos, deva ocorrer a devolução de recursos a Investidores, tal devolução deverá ser realizada nas proporções das Cotas integralizadas e acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos, se houver, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos.</p> <p>Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “Características da Oferta” na página 35 e seguintes deste Prospecto.</p>
<b>Plano de Distribuição:</b>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para</p>

	<p>leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos próprios Coordenadores (“<u>Plano de Distribuição</u>”), sendo fixado nos seguintes termos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) a Oferta terá como público alvo os atuais Cotistas do Fundo e demais 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;</li><li>(ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e do Artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (d) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta;</li><li>(iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;</li><li>(iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;</li><li>(v) atendidos os requisitos estabelecidos no item (ii) acima, será iniciado o procedimento de colocação das Cotas da Oferta aos Investidores;</li><li>(vi) observado o disposto acima, não há limite máximo à aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Volume Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;</li></ul>
--	---

	<p>(vii) durante o Prazo de Distribuição, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo;</p> <p>(viii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas de Emissão do Fundo deverá enviar sua ordem de investimento para as Instituições Participantes da Oferta;</p> <p>(ix) em cada uma das Datas de Liquidação e até o término do Prazo de Distribuição, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores para subscrição das Cotas, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;</p> <p>(x) os Investidores da Oferta que tiverem suas ordens de investimento alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento das ordens de investimento, a critério da Administradora, da Gestora em conjunto com o Coordenador Líder;</p> <p>(xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;</p> <p>(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e</p> <p>(xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Artigo 29 e do Artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (<i>bookbuilding</i>).</p>
<p><b>Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta:</b></p>	<p>A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.</p> <p>As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão nas Datas de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>A alocação das ordens de investimento e dos Boletins de Subscrição celebrados durante o Prazo de Distribuição será realizada na forma e condições seguintes:</p>

<p>(i) inicialmente, será realizada a alocação do saldo de Cotas entre os Investidores que celebraram Boletins de Subscrição, que será liquidada na Data de Liquidação (conforme abaixo definida), observado que caso haja excesso de demanda de Cotas da Oferta será garantido o Montante Preferencial, e o saldo alocado na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor, deduzidas do Montante Preferencial;</p> <p>(ii) caso o saldo destinado para o atendimento da Oferta seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 1.000 (mil) Cotas por Investidor que celebrar o Boletim de Subscrição, conforme estabelecido no subitem “(i)” acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Boletins de Subscrição recebidos, proporcionalmente ao número de Investidores que submeteram Boletins de Subscrição, não supere o saldo do montante total de Cotas objeto da Oferta;</p> <p>(iii) após a alocação das Cotas, nos termos dos itens “(i)” e “(ii)” acima, as eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e</p> <p>(iv) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.</p> <p>Para os efeitos do subitem “(iii)” acima, será considerada falha de liquidação a falta do depósito das Cotas subscritas por Investidor(es) nas Datas de Liquidação, hipótese em que as operações pertinentes não serão liquidadas e o(s) Investidor(es) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento.</p> <p>Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(iv)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas.</p> <p>O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) a B3 enviará ao Coordenador Líder as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em cada uma das Datas de Liquidação; (ii) o Coordenador Líder consolidará as referidas informações recebidas, de forma a verificar o montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e, caso em quaisquer das Datas de Liquidação os referidos montantes sejam em um número maior do que o Volume Total da Oferta consideradas as Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar, o Coordenador Líder</p>
---

	<p>enviará um relatório à B3 contendo o montante total dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta; (iii) a B3 calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio apenas aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3 na referida Data de Liquidação na qual foi constatado o excesso de demanda, bem como informará ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.</p>
<p><b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</b></p>	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o Boletim de Subscrição.</p> <p>As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão nas Datas de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.</p> <p>No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.</p>
<p><b>Rentabilidade Esperada:</b></p>	<p>O Fundo busca superar a variação do IPCA acrescida dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano).</p> <p><b>“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.”</b></p>
<p><b>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta e do Fundo:</b></p>	<p>As divulgações relativas à Oferta serão realizadas nos <i>websites</i> da Administradora, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da Gestora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400. Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo deverão ser divulgados na página da Administradora na rede mundial de computadores (<a href="http://www.planner.com.br">www.planner.com.br</a>), e mantida disponível aos Cotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico, nos termos do Regulamento.</p>
<p><b>Informações Adicionais:</b></p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado, à Administradora, à Gestora, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Outras Informações” na página 69 deste Prospecto.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO E GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO E GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA**

### **Coordenador Líder**

#### **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo -SP

At.: Sr. Claudio Henrique Sangar

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: [csangar@planner.com.br](mailto:csangar@planner.com.br)

Website: [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)

### **Administrador, Custodiante e Escriturador do Fundo**

#### **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo -SP

At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: [afigueiredo@planner.com.br](mailto:afigueiredo@planner.com.br)

Website: [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)

### **Gestora, Estruturador e Coordenador Contratado**

#### **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Horácio Lafer, n.º 160, conjunto 21, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, São Paulo -SP

At.: Sr. João Eduardo Santiago

Telefone: (11) 3165 5512

Fax: (11) 3165 5500

E-mail: [joao.santiago@zioninvest.com](mailto:joao.santiago@zioninvest.com)

Website: <http://www.zioninvest.com>

### **Instituições Consorciadas**

O Coordenador Líder contratou como Instituições Consorciadas as instituições intermediárias cujo logotipo encontra-se localizado na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato da Gestora encontram-se descritas no campo acima. As informações para contato das demais Instituições Consorciadas encontram-se descritas nos seus respectivos *websites*.

**Assessores Legais da Oferta**

**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO  
ADVOGADOS**

Rua Funchal, 418, 11º andar, CEP 04551-060, São Paulo - SP

At.: Srs. Eduardo Herszkowicz e Igor Rego

Telefone: (11) 3089-6500 / 3089-6716

Fax: (11) 3728-8101

E-mail: [eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br](mailto:eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br) /  
[igor.rego@cesconbarrieu.com.br](mailto:igor.rego@cesconbarrieu.com.br)

Website: [www.cesconbarrieu.com.br](http://www.cesconbarrieu.com.br)

**Auditores Independentes do  
Fundo**

**CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA  
AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. João Cabal de Mello Neto, B13, sls. 1301/5, Barra da  
Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Sergio Bendoraytes

Telefone: (21) 3030-4662

Fax: (21) 4103-9507

E-mail: [sergio.bendoraytes@crowehorwath.com.br](mailto:sergio.bendoraytes@crowehorwath.com.br)

### **3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

- Quantidade e Valores das Cotas
- Deliberação da Oferta
- Regime de Colocação
- Público Alvo da Oferta
- Prazos de Distribuição
- Distribuição Parcial
- Valor Nominal Unitário da Cota
- Investimentos Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo
- Características, Vantagens e Restrição das Cotas
- Ordens de Investimento
- Plano de Distribuição
- Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Subscrição e Integralização das Cotas / Liquidação da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Contrato de Distribuição
- Instituições Participantes da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Cronograma Estimativo
- Destinação dos Recursos
- Outras Informações
- Declarações da Administradora e Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

#### **QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS**

A Oferta é composta de até 115.000.000 (cento e quinze milhões) de Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão, e o Volume Mínimo da Oferta é de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), representado por 1.000.000 (um milhão) de Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 17.500.000 (dezesete milhões e quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo aos Coordenadores.

Adicionalmente, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido de Cotas do Lote Adicional em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 23.000.000 (vinte e três milhões) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora.

As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

#### **DELIBERAÇÃO DA OFERTA**

A presente Oferta foi autorizada nos termos da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de janeiro de 2018, registrada em 1º de fevereiro de 2018 perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.661.699761.

#### **REGIME DE COLOCAÇÃO**

A distribuição das Cotas será realizada pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### **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, será vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

## **PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO**

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; (iii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iv) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de Boletins de Subscrição, observando o Investimento Mínimo.

O prazo de distribuição das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a subscrição das Cotas total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e a Administradora deverá publicar o Anúncio de Encerramento da distribuição.

## **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Quarta Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Volume Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Volume Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta para subscrição da Emissão de Cotas, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescidos, se houver, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo a eles correspondentes no período.

## VALOR NOMINAL UNITÁRIO DA COTA

O Valor Nominal Unitário da Cota no âmbito da Emissão será de R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos), conforme aprovado por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de janeiro de 2018, será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. **O valor de emissão das Cotas do Fundo, fixado em R\$1,75 supera o valor patrimonial das Cotas do Fundo, em 31/12/2017, que era de R\$1,349814, conforme as Demonstrações Financeiras do Fundo datadas de 31/12/2017, deste modo, os investidores da presente Oferta estão sujeitos ao risco de diluição econômica.**

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor Nominal Unitário da Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou o seu Boletim de Subscrição.

## INVESTIMENTO MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), equivalentes a 1.000 (mil) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “Características da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação”, na página 40).

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

## CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas (i) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, poderão conferir aos seus titulares direito de preferência, caso a emissão de novas Cotas do Fundo seja deliberada pela Administradora, (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo e serão calculadas e divulgadas diariamente, sem emissão de certificados, (viii) serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, e (ix) todas as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas até o limite de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(ii)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, suas coligadas, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no Público Alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.

É vedada a subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por clubes de investimento conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.

## **ORDENS DE INVESTIMENTO**

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, poderão formalizar as suas ordens de investimento junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de Boletins de Subscrição ou, ainda, envio de ordens de investimento até a data limite para o recebimento de ordens indicada no cronograma estimativo da Oferta.

## **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos próprios Coordenadores, sendo fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os atuais Cotistas do Fundo e demais 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;

- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e do Artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (d) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta;
- (iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;
- (v) atendidos os requisitos estabelecidos no item (ii) acima, será iniciado o procedimento de colocação das Cotas da Oferta aos Investidores;
- (vi) observado o disposto acima, não há limite máximo à aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Volume Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (vii) durante o Prazo de Distribuição, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo;
- (viii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas de Emissão do Fundo deverá enviar sua ordem de investimento para as Instituições Participantes da Oferta;
- (ix) em cada uma das Datas de Liquidação e até o término do Prazo de Distribuição, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores para subscrição das Cotas, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) os Investidores da Oferta que tiverem suas ordens de investimento alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento das ordens de investimento, a critério da Administradora, da Gestora em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

(xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Artigo 29 e do Artigo 54-A da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

### **ALOCAÇÃO DA OFERTA, FORMA E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão nas Datas de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das ordens de investimento e dos Boletins de Subscrição celebrados durante o Prazo de Distribuição será realizada na forma e condições seguintes:

(i) inicialmente, será realizada a alocação do saldo de Cotas entre os Investidores que celebraram Boletins de Subscrição, que será liquidada na Data de Liquidação (conforme abaixo definida), observado que caso haja excesso de demanda de Cotas da Oferta será garantido o Montante Preferencial, e o saldo alocado na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor, deduzidas do Montante Preferencial;

(ii) caso o saldo destinado para o atendimento da Oferta seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 1.000 (mil) Cotas por Investidor que celebrar o Boletim de Subscrição, conforme estabelecido no subitem “(i)” acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Boletins de Subscrição recebidos, proporcionalmente ao número de Investidores que submeteram Boletins de Subscrição, não supere o saldo do montante total de Cotas objeto da Oferta;

(iii) após a alocação das Cotas, nos termos dos itens “(i)” e “(ii)” acima, as eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério; e

(iv) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Para os efeitos do subitem “iii” acima, será considerada falha de liquidação a falta do depósito das Cotas subscritas por Investidor(es) nas Datas de Liquidação, hipótese em que as operações pertinentes não serão liquidadas e o(s) Investidor(es) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(iv)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) a B3 enviará ao Coordenador Líder as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em cada uma das Datas de Liquidação; (ii) o Coordenador Líder consolidará as referidas informações recebidas, de forma a verificar o montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e, caso em quaisquer das Datas de Liquidação os referidos montantes sejam em um número maior do que o Volume Total da Oferta consideradas as Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar, o Coordenador Líder enviará um relatório à B3 contendo o montante total dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta; (iii) a B3 calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio apenas aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3 na referida Data de Liquidação na qual foi constatado o excesso de demanda, bem como informará ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.

Na Data de Emissão, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos), não havendo alteração do seu valor até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. **O valor de emissão das Cotas do Fundo, fixado em R\$1,75 supera o valor patrimonial das Cotas do Fundo, em 31/12/2017, que era de R\$1,349814, conforme as Demonstrações Financeiras do Fundo datadas de 31/12/2017, deste modo, os investidores da presente Oferta estão sujeitos ao risco de diluição econômica.**

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pelas Instituições Participantes.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

As Cotas detidas pelos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas até o limite de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

## **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas da Quarta Emissão serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos”; e (ii) negociação de liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

Não obstante, as Cotas da Quarta Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Quarta Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## **SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS / LIQUIDAÇÃO DA OFERTA**

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor Nominal Unitário das Cotas, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observado os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Boletim de Subscrição.

Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição de Cotas deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante a respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas será realizada nas Datas de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com o Valor Nominal Unitário da Cota, os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

A liquidação financeira da Oferta será realizada em moeda corrente nacional e ocorrerá da seguinte forma: as ordens de investimento e os Boletins de Subscrição celebrados durante o Prazo de Distribuição serão liquidados em cada uma das 7 (sete) datas de liquidação financeira estabelecidas no cronograma estimativo da Oferta. Após a última Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da CVM, nos termos dos Artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e do Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma do disposto na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” abaixo (página 43), com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

## **ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (ii) têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da oferta. No caso de modificação, tais investidores terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso a Oferta seja suspensa ou cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou cancelamento da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e Instituição Participante da Oferta com a qual o investidor celebrou o seu Boletim de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## **CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que a obrigação dos Coordenadores de efetuar o pagamento pelas Cotas está sujeita a determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante os Coordenadores, Instituições Consorciadas e os Investidores certas circunstâncias, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Características - Outras Informações” deste Prospecto, na página 69.

## **INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação do Coordenador Contratado, bem como de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação do Coordenador Contratado e das Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Consorciadas da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no termo de adesão constante do Anexo I e do Anexo II ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma do disposto na seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” acima (página 43), com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

A remuneração será paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados de cada uma das Datas de Liquidação das Cotas.

O Coordenador Contratado foi convidado diretamente pelo Coordenador Líder a participar da Oferta. As Instituições Consorciadas foram convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, diretamente ou por intermédio da B3.

O montante devido ao Coordenador Contratado e Instituições Consorciadas, conforme aplicável, será descontado do valor total do comissionamento global devido ao Coordenador Líder.

## **INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES**

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 137 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

## CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Segue abaixo cronograma estimativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista(1)</b>
1.	Protocolo CVM dos Documentos da Oferta e do Material de Marketing	23/03/2018
2.	Recebimento de Exigências	09/04/2018
3.	Cumprimento de Exigências na CVM	24/04/2018
4.	Obtenção do Registro da Oferta	10/05/2018
5.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/05/2018
6.	Início de Distribuição de Cotas no Mercado(2)	18/05/2018
7.	1º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	18/05/2018 a 01/06/2018
8.	Data de Liquidação	06/06/2018
9.	2º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	13/06/2018 a 27/06/2018
10.	Data de Liquidação	02/07/2018
11.	3º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	09/07/2018 a 23/07/2018
12.	Data de Liquidação	27/07/2018
13.	4º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	03/08/2018 a 17/08/2018
14.	Data de Liquidação	22/08/2018
15.	5º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	29/08/2018 a 14/09/2018
16.	Data de Liquidação	19/09/2018
17.	6º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	26/09/2018 a 10/10/2018
18.	Data de Liquidação	16/10/2018
19.	7º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	23/10/2018 a 06/11/2018
20.	Data de Liquidação	09/11/2018
21.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início
22.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta

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

(2) Cada Período de Distribuição de Cotas no Mercado poderá ser cancelado a critério dos Coordenadores, antes de seu início, em função da quantidade de Cotas subscritas no(s) período(s) anterior(es). Os Anúncios de Início e Encerramento da Oferta serão divulgados, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400, nos websites da Administradora, dos Coordenadores, da CVM e da B3.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, e ao pagamento dos Encargos do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, preponderantemente, em Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (*death care*) 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 a avaliação de empresas independentes e à deliberação do Comitê de Investimentos antes de serem adquiridos pelo Fundo.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Ativos Alvo, ou em volume inferior em cada Ativo Alvo. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta, vide Seção “Fatores de Risco – Risco de Colocação Parcial da Oferta” na página 148 deste Prospecto.

Para a Destinação dos Recursos deve-se observar e considerar, ainda, que do volume total dos recursos captados no âmbito da Oferta serão descontados os custos de estruturação e implementação da Oferta, expressos na seção “*Dos Custos de Distribuição*”, na página 75 deste Prospecto, que totalizam: (i) R\$15.957.629,60 (quinze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), considerando a Oferta no Volume Total de R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais); ou (ii) R\$ 995.129,60 (novecentos e noventa e cinco mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos), a Oferta no Volume Mínimo da Oferta de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

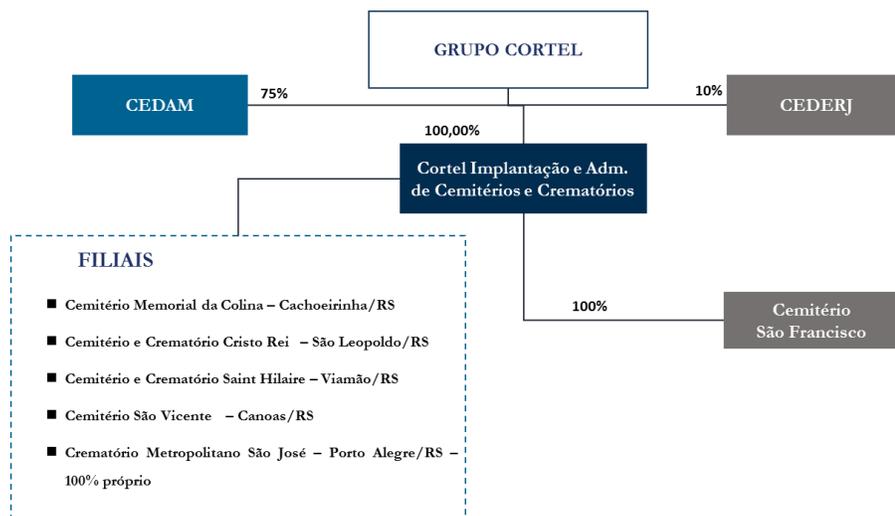
**Ainda, a Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição corresponde ao percentual 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) dos montantes captados no âmbito da Oferta. Para maiores informações sobre os custos de estruturação e implementação da Oferta ver a seção “*Dos Custos de Distribuição*”, na página 75 deste Prospecto.**

### *Ativos Alvo – Grupo Cortel*

Os recursos da presente Oferta serão destinados, prioritariamente, à aquisição pelo Fundo de participação nas empresas integrantes do Grupo Cortel. O Estudo de Viabilidade, constante do Anexo V deste Prospecto, contempla a avaliação das empresas do Grupo Cortel.

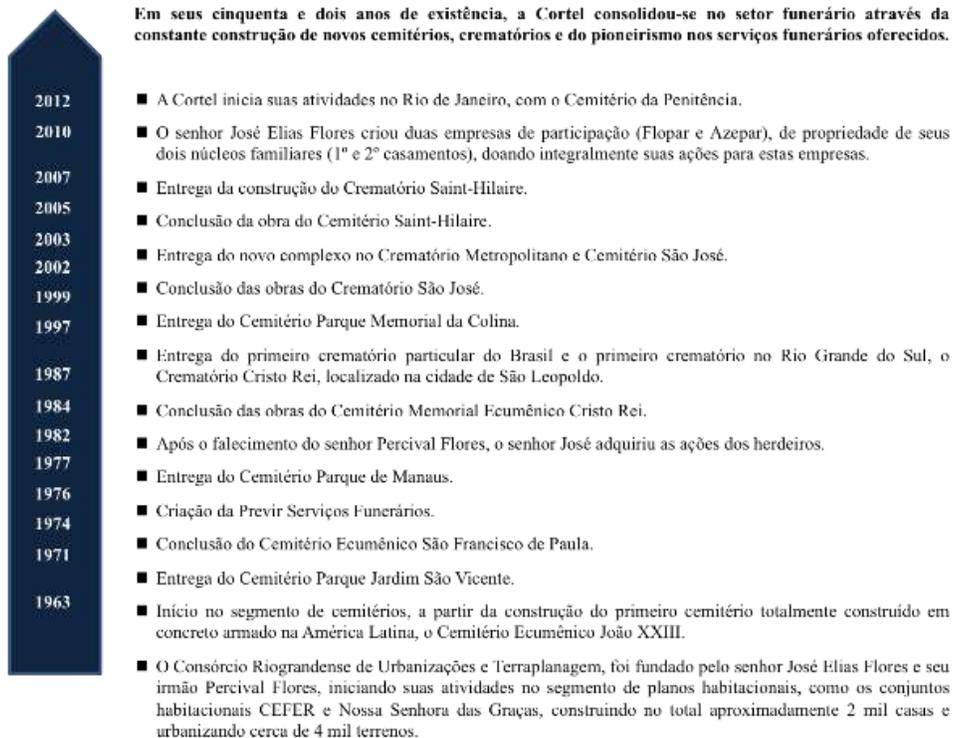
Caso existam recursos da Oferta disponíveis após a aquisição pelo Fundo de participação nas empresas integrantes do Grupo Cortel, a Gestora selecionará Ativos Alvos até o montante remanescente disponível, os quais serão submetidos à avaliação de empresas independentes e à deliberação do Comitê de Investimentos antes de serem adquiridos pelo Fundo.

O Grupo Cortel tem a seguinte configuração:



### Organograma Simplificado do Grupo Cortel - Empresas consolidadoras e operacionais

A Cortel, foi fundada em 1963 e está sediada na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. A Cortel opera cemitérios, crematórios e funerárias, além de comercializar e prestar serviços de planos funerários.



Fonte: Grupo Cortel.

A Cortel dispõe de 8 (oito) cemitérios, 4 (quatro) crematórios e 1 (uma) funerária, localizados entre os estados do Rio Grande do Sul, Amazonas e Rio de Janeiro:



**Desempenho histórico do Grupo Cortel<sup>1</sup>:**

Cemitérios: 8

Crematórios: 4

Funerárias: 1

Total de Capelas de Velório: 33

Unidades Construídas: 117.585

Área total dos Empreendimentos: 589.205 m<sup>2</sup>

Capelas Ecumênicas: 4

Capelas Históricas: 2

Capacidade total nas Capelas Ecumênicas: 540 pessoas

Sepultados: 97.179

Trienais: 5.733

Perpétuos: 66.928

Unidades Livres: 6.912

Cremações: 23.454

Planos de Cremação Ativos: 6.570

Planos Ser Previdente Ativos: 10.593

---

<sup>1</sup> Fonte: Grupo Cortel

A Cortel oferece soluções funerárias, tais como planos de cremação, unidades perpétuas de jazigos, sepulturas, entre outros, e planos funerários. Adicionalmente, a Cortel dispõe de soluções imediatas em cremação, sepultamento perpétuo, cremação de restos, entre outros.

SOLUÇÕES FUNERÁRIAS	Unidades Perpétuas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Os empreendimentos do Grupo Cortel dispõem de serviços de manutenção permanente, vigilância, segurança e uma excelente infraestrutura, com cafeteria, estacionamento, capelas amplas, ar condicionado e frigobar. Os benefícios da aquisição de uma unidade perpétua são: <ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Cessão de uso perpétuo</b> da unidade familiar;</li> <li>— <b>Local de sepultamento definitivo</b> e previamente determinado para as futuras gerações;</li> <li>— <b>Garantia da Cortel</b>, com mais de 50 anos de experiência no ramo.</li> </ul> </li> </ul>
	Cremação Previdente®	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Standard:</b> Plano composto do serviço de cremação, acondicionamento dos restos cremados em urna padrão, aluguel de capela ecumênica para o cerimonial de despedida e remoção do corpo até 50 km do local da cremação.</li> <li>▪ <b>Plus:</b> Inclui todos os serviços do Standard e, quando da necessidade, a garantia da prestação de um atendimento funerário eficiente, qualificado e ético, com fornecimento de ataúde (caixão), aluguel de capela velatória e serviço de acompanhamento familiar.</li> <li>▪ <b>Memoriam:</b> Estão incluídos todos os serviços do Plus, além de um nicho perpétuo (local para guarda de restos cremados) em mármore ou granito, conforme a disponibilidade.</li> </ul>
	Ser Previdente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Plano funerário</b> que apresenta como benefícios a Farmácia Ser Previdente, local em que os clientes do plano têm descontos de até 80% em toda linha de medicamentos e perfumaria, além de tele entrega grátis em toda a região metropolitana de Porto Alegre. O Ser Previdente inclui jazigo ou nicho permanente em um dos cemitérios do Grupo Cortel, eliminando a necessidade de troca de local no futuro.</li> <li>▪ Adicionalmente, o plano possibilita a escolha, somente na hora da utilização, entre a cremação e o sepultamento.</li> </ul>

A Cortel também dispõe de outros serviços, como a comercialização de urnas personalizadas, diamantes in memoriam, pingentes, serviço de homenagens Forever e a coleta de DNA antes da cremação, em uma parceria com o GenomaBank, empresa sediada no Uruguai.

A Cortel também dispõe dos aplicativos Unifuneral e App Cortel, disponíveis nas plataformas Android e iOS. O Unifuneral é o primeiro aplicativo do Brasil para comunicar falecimentos e o App Cortel presta serviços de geolocalização, exclusivo para empreendimentos do Grupo Cortel.

<p><b>UNIFUNERAL e APP CORTEL</b></p>  <p><b>Unifuneral:</b> Primeiro aplicativo do Brasil para comunicar falecimentos. <b>APP Cortel:</b> Utiliza tecnologia de geolocalização, exclusivo para empreendimentos do grupo Cortel.</p>	<p><b>MAUSOLÉUS</b></p>  <p>A Companhia também dispõe da venda de Mausoléus, permitindo um local reservado para os despojos de um ou vários membros de uma mesma família.</p>	<p><b>GENOMABANK</b></p>  <p>Em parceria com o GenomaBank, do Uruguai, a extração do DNA acontece antes do processo de cremação. Disponível somente no crematório Metropolitano São José e Previr.</p>
<p><b>SERVIÇOS DE HOMENAGEM</b></p> 	<p><b>URNAS PERSONALIZADAS</b></p> 	<p><b>DIAMANTES IN MEMORIAN</b></p> 



#### Tese de Investimentos

- ✓ Credibilidade da Companhia
- ✓ Pioneirismo (planos habitacionais em 1960, cremação, velório online, bosque, cemitérios verticais) e tradição
- ✓ Diversificação de Receitas
- ✓ Qualidade de atendimento
- ✓ Know-how de 50 anos no setor
- ✓ Comprometimento das pessoas e sua crença na Companhia
- ✓ Companhia ética e correta
- ✓ Exclusividade de alguns empreendimentos (São José e Previr)
- ✓ Empreendimentos diferenciados: ampla estrutura dos cemitérios e crematórios
- ✓ Valorização e reconhecimento dos funcionários
- ✓ Marca Cortel é forte dentro do setor
- ✓ Múltiplas soluções para necessidades dos clientes (portfólio amplo de produtos e empreendimentos) e sua consequente diluição de riscos.

#### Up Sides

- ✓ Demanda para planos e/ou seguros funerários com atendimento nas próprias unidades
- ✓ Desenvolvimento tecnológico (em T.I., comunicações e construções)
- ✓ Demanda por serviços funerários mais qualificados
- ✓ Número de clientes dos empreendimentos (oportunidade para cremações, fidelização dos clientes, rentabilização da carteira e planos/seguros funerários)
- ✓ Demanda para planos associativos (sindicatos, entidades de classe)
- ✓ Relacionamento pós-atendimento com as famílias atendidas
- ✓ Grupos de afinidades como canais de venda (entidades religiosas, de classe, clubes, etc)
- ✓ Demanda para serviços com pets

## Oportunidade 1

### Aumento de Participação na CEDERJ

- A companhia possui atualmente 10% na CEDERJ no Rio de Janeiro. Existe a possibilidade de aumentar esta participação;
- A CEDERJ está investindo R\$20 milhões para construção de um novo prédio na unidade, o que aumentaria consideravelmente sua capacidade.

## Oportunidade 2

### Crescimento Orgânico no segmento de Planos Funerários

- O aporte de recursos em capital de giro permitira uma aceleração do crescimento neste segmento;
- O segmento de planos funerários possui amplo espaço para crescimento e traz maiores margens de contribuição

## Oportunidade 3

### Estratégia de Consolidação no Segmento via Aquisições

- Aproveitando da fragmentação do setor, a companhia almeja se tornar um consolidador, aumentando seu posicionamento no país e solidificando sua liderança regional.
- O grupo já tem mapeado um estudo com os potenciais alvos em cemitérios e funerárias que agregariam valor ao negócio.

## **Região Metropolitana de Porto Alegre – Concentração da Cortel**

A Região de Porto Alegre é composta de 5 (cinco) Conselhos Regionais de Desenvolvimento Rural (Coredes) e 72 (setenta e dois) municípios<sup>2</sup>.

Esta região acumula em torno de um terço da população do estado, representando ao mesmo tempo um vasto mercado consumidor e uma ameaça devido à pressão econômica expressa pela forma de ocupação imobiliária<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup>Fonte: Coredes - Conselho Regional de Desenvolvimento da Região Centro-Sul / Secretaria de Planejamento do Estado do Rio Grande do Sul

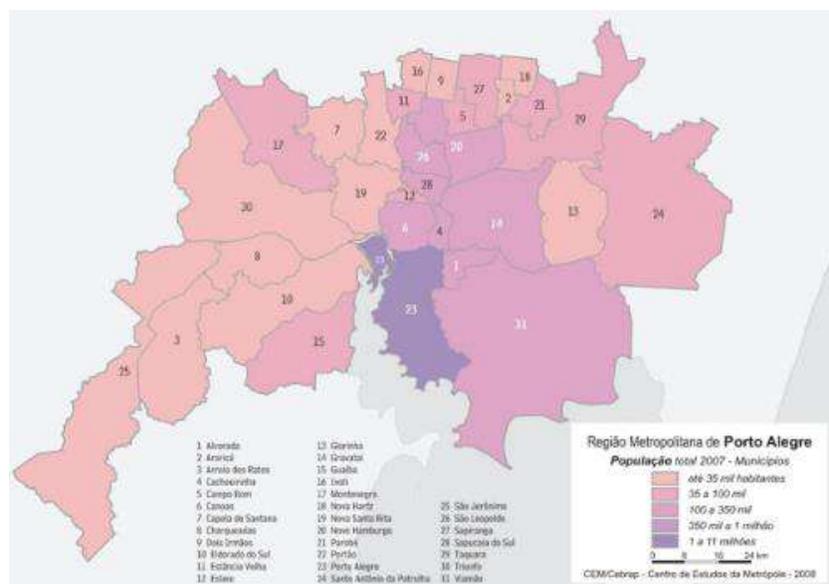
<sup>3</sup> Fonte: Coredes - Conselho Regional de Desenvolvimento da Região Centro-Sul / Secretaria de Planejamento do Estado do Rio Grande do Sul

A Região Metropolitana de Porto Alegre, também conhecida como Grande Porto Alegre, reúne 34 (trinta e quatro) municípios do estado do Rio Grande do Sul em intenso processo de conurbação<sup>4</sup>. O termo refere-se à extensão da capital Porto Alegre, formando com seus municípios limieiros uma mancha urbana contínua. Inclui também os chamados Vale dos Sinos e Vale do Paranhana.



Atualmente compreende 10.234.012 km<sup>2</sup> e, segundo censo do IBGE de 2010, possui 4.011.224 habitantes, sendo a quarta mais populosa do Brasil – superada apenas pelas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, respectivamente, também possui o 4º (quarto) maior PIB do Brasil, e atualmente é a 82ª maior aglomeração urbana do mundo<sup>5</sup>.

A Região Metropolitana de Porto Alegre constitui-se numa área estratégica para o desenvolvimento do estado. Nela encontram-se diversas empresas, como montadoras de veículos, polos petroquímicos, indústrias de autopeças, plásticos, produtos alimentícios, etc.

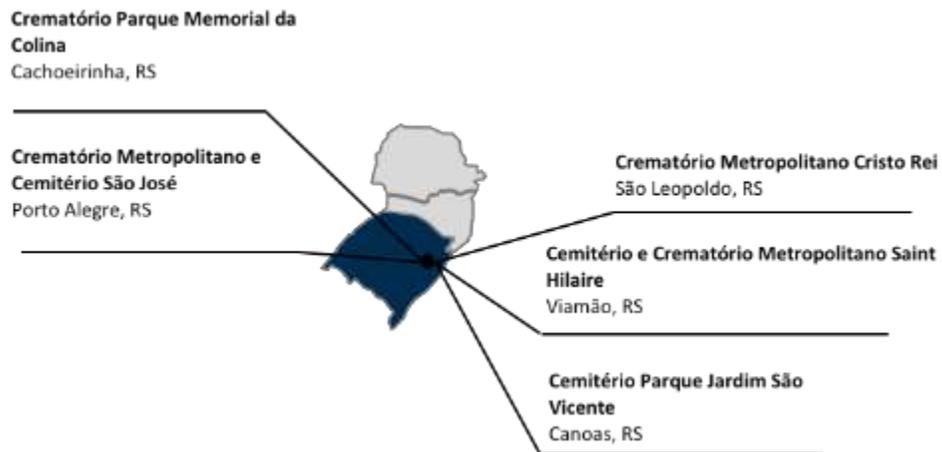


Fonte: Coredes - Conselho Regional de Desenvolvimento da Região Centro-Sul / Secretaria de Planejamento do Estado do Rio Grande do Sul

<sup>4</sup> Fonte: Coredes - Conselho Regional de Desenvolvimento da Região Centro-Sul / Secretaria de Planejamento do Estado do Rio Grande do Sul

<sup>5</sup> Fonte: IBGE

A região também está localizada numa posição estratégica em referência ao Mercosul, sendo o Aeroporto Internacional Salgado Filho a principal porta de entrada para passageiros vindos de países do Cone Sul.



Fonte: Cortel

SEDE GRUPO CORTEL ADMINISTRAÇÃO



## Empreendimentos imobiliários – Grupo Cortel

### *1. Cemitério Parque Jardim São Vicente - Cortel*

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 64 mil m<sup>2</sup> no município de Canoas/RS. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

Segundo a administração da Cortel, ao final de 2016 o Cemitério Parque Jardim São Vicente possuía 17.268 (dezessete mil, duzentos e sessenta e oito) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 17.158 (dezessete mil, cento e cinquenta e oito) encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 36.216 (trinta e seis mil, duzentos e dezesseis) novos jazigos perpétuos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 298 (duzentos e noventa e oito), 218 (duzentos e dezoito) e 169 (cento e sessenta e nove) jazigos perpétuos, respectivamente.



*Fonte: Cortel e IBGE*

## 1. CEMITÉRIO PARQUE JARDIM SÃO VICENTE



- Canoas, RS
- Área total do empreendimento: 64.059 m<sup>2</sup>
- Unidades Construídas: 20.154
- Entidade Proprietária: Cortel e Lar Vicentino Dr. Décio Rosa
- Contrato de Operação: 8% sobre ROB da venda de jazigos
- Prazo do Contrato: NA
- Total de Sepultamentos e Cremações: 30.765



*Fonte: Cortel e IBGE*

## 2. Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire - Cortel

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 153 mil m<sup>2</sup> no município Viamão, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

Segundo a administração da CORTEL, ao final de 2016 o Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire possuía 7.715 (sete mil, setecentos e quinze) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 4.306 (quatro mil, trezentos e seis) encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 146.014 (cento e quarenta e seis mil e quatorze) novos jazigos perpétuos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 561 (quinhentos e sessenta e um), 448 (quatrocentos e quarenta e oito) e 318 (trezentos e dezoito) jazigos perpétuos e realizadas 358 (trezentas e cinquenta e oito), 383 (trezentas e oitenta e três) e 265 (duzentas e sessenta e cinco) cremações de corpos, respectivamente. As vendas de planos funerários de jazigos em 2015 e 2016 foram de 1.629 (um mil, seiscentos e vinte e nove) e 826 (oitocentos e vinte e seis) planos, respectivamente. Em relação à venda de planos de cremação, foram 125 (cento e vinte e cinco), 171 (cento e setenta e um) e 337 (trezentos e trinta e sete) planos nos anos de 2015, 2016 e 2017, respectivamente.



Fonte: Cortel e IBGE

## 2. CEMITÉRIO E CREMATÓRIO PARQUE SAINT HILAIRE



- Viamão, RS
- ✓ Área total do empreendimento: 153.342 m<sup>2</sup>
- ✓ Unidades Construídas: 8.030
- ✓ Entidade Proprietária: Cortel
- ✓ Contrato de Operação: NA
- ✓ Prazo do Contrato: NA
- ✓ Total de Sepultamentos e Cremações: 8.493



Fonte: Cortel e IBGE

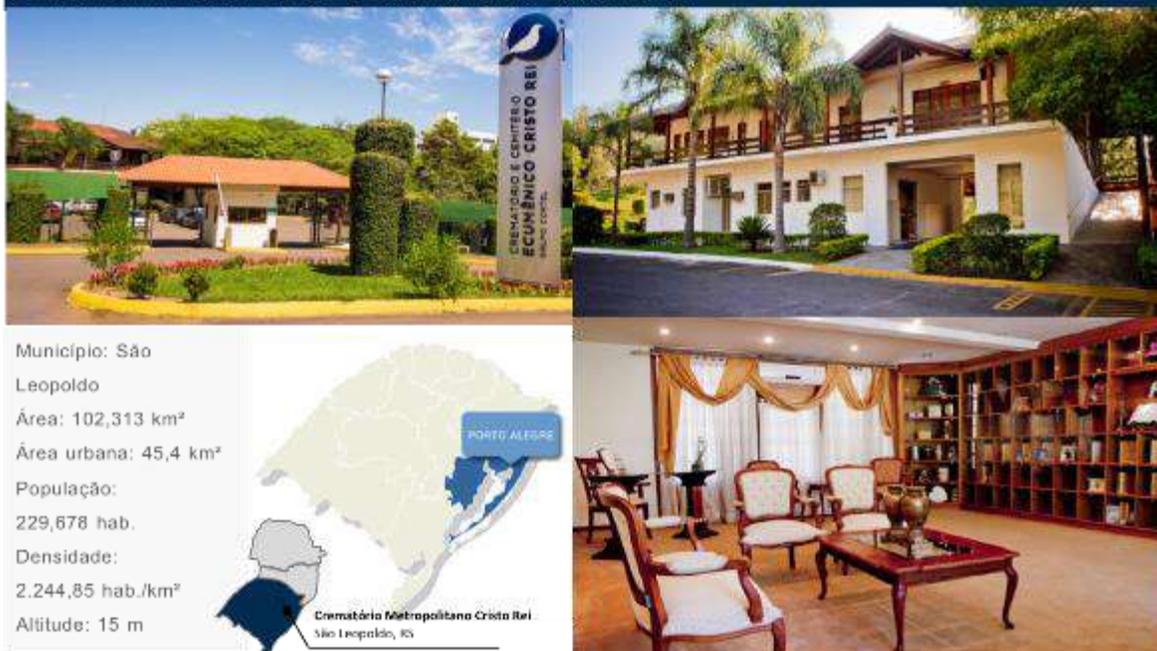
### 3. Crematório Metropolitano Cristo Rei - Cortel

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 58 mil m<sup>2</sup> no município de São Leopoldo, Região Metropolitana de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

Segundo a Administração da CORTEL, ao final de 2016 o Crematório Metropolitano Cristo Rei possuía 6.612,9 (seis mil, seiscentos e doze) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 5.243 (cinco mil, duzentos e quarenta e três) encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 54.584 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e quatro) novos jazigos perpétuos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 410 (quatrocentos e dez), 312 (trezentos e doze) e 267 (duzentos e sessenta e sete) jazigos perpétuos e realizadas 658 (seiscentas e cinquenta e oito), 700 (setecentas) e 682 (seiscentas e oitenta e duas) cremações de corpos, respectivamente. As vendas de planos funerários de jazigos em 2015 e 2016 foram de 133 (cento e trinta e três) e 201 (duzentos e um) planos, respectivamente.

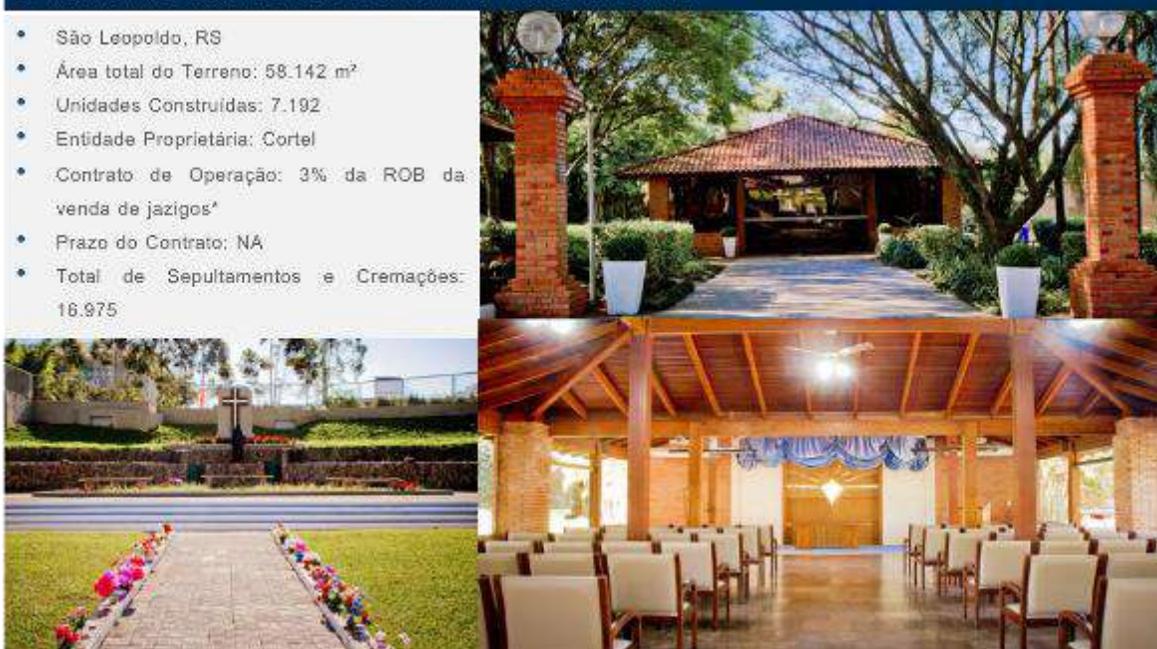
Em relação à venda de planos de cremação, foram 291 (duzentos e noventa e um), 288 (duzentos e oitenta e oito) e 305 (trezentos e cinco) planos nos anos de 2015, 2016 e 2017, respectivamente.

### 3. MEMORIAL ECUMÊNICO E CREMATÓRIO CRISTO REI



Fonte: Cortel e IBGE

### 3. MEMORIAL ECUMÊNICO E CREMATÓRIO CRISTO REI



Fonte: Cortel e IBGE

#### 4. Crematório Parque Memorial Da Colina

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 100 mil m<sup>2</sup> no município de Cachoeirinha, Região Metropolitana de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

Segundo a Administração da Cortel, ao final de 2016 o Crematório Parque Memorial da Colina possuía 7.977 (sete mil, novecentos e setenta e sete) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 7.355 (sete mil, trezentos e cinquenta e cinco) encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 80.696 (oitenta mil, seiscentos e noventa e seis) novos jazigos perpétuos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 521 (quinhentos e vinte e um), 585 (quinhentos e oitenta e cinco) e 622 (seiscentos e vinte e dois) jazigos perpétuos, respectivamente.



Fonte: Cortel e IBGE



Fonte: Cortel e IBGE

### 5. Crematório Metropolitano e Cemitério São José

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O empreendimento está localizado em uma área de 15 mil m<sup>2</sup> no município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos e em atividades de cremação.

Segundo a Administração da CORTEL, ao final de 2016 o Cemitério São José e Crematório Metropolitano possuíam 1.325 (um mil, trezentos e vinte e cinco) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 1.219 (um mil, duzentos e dezenove) encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 4.400 (quatro mil e quatrocentos) novos jazigos perpétuos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 57 (cinquenta e sete), 69 (sessenta e nove) e 65 (sessenta e cinco) jazigos perpétuos e realizadas 613 (seiscentas e treze), 801 (oitocentas e uma) e 829 (oitocentas e vinte e nove) cremações de corpos, respectivamente.

## 5. CEMITÉRIO SÃO JOSÉ E CREMATÓRIO METROPOLITANO



Município:  
Porto Alegre  
Área: 496,682 km<sup>2</sup>  
Área urbana: 160,7 km<sup>2</sup>  
População:  
1.484.941 hab.  
Densidade: 2.989,72  
hab./km<sup>2</sup>  
Altitude: 10 m



Fonte: Cortel e IBGE

## 5. CEMITÉRIO SÃO JOSÉ E CREMATÓRIO METROPOLITANO



- Porto Alegre, RS
- ✓ Área total do empreendimento: 14.983 m<sup>2</sup>
- ✓ Unidades Construídas: 2.480
- ✓ Entidade Proprietária: Soc. Cemitérios da Comunidade São José.
- ✓ Contrato de Operação: 15% sobre ROB (20% após 35 anos), menos taxa de manutenção e planos previdenciários (PP), e 7,5% sobre serviços prestados de PP
- ✓ Prazo do Contrato: 2052
- ✓ Total de Sepultamentos e Cremações: 15.747

Fonte: Cortel e IBGE

## 6. Cemitério Ecumênico São Francisco De Paula (CSFP)

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel Cemitério São Francisco. O cemitério está localizado em uma área de 20 mil m<sup>2</sup> no município de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos. Neste empreendimento, não há previsão de recebimento de taxas de manutenção para os jazigos vendidos.

Segundo a Administração da Cortel Cemitério São Francisco, ao final de 2016 o Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula possuía 21.816 (vinte e um mil, oitocentos e dezesseis) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 21.166 (vinte e um mil, cento e sessenta e seis) encontravam-se ocupados. Também segundo sua Administração, a Cortel Cemitério São Francisco concluiu, em 2017, a construção de 6.096 (seis mil e noventa e seis) novos jazigos. Não há capacidade de expansão prevista para o empreendimento após o acréscimo de jazigos de 2017. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 566 (quinhentos e sessenta e seis), 480 (quatrocentos e oitenta) e 429 (quatrocentos e vinte e nove) jazigos perpétuos, respectivamente.

### 6. CEMITÉRIO ECUMÊNICO SÃO FRANCISCO DE PAULA



Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula - Pelotas, RS

PELOTAS

Município: Pelotas  
Área: 608,768 km<sup>2</sup>  
População: 343.651 hab. est.  
Densidade: 213,61 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude: 7 m

O CEMITÉRIO SÃO FRANCISCO foi inaugurado em no dia 09 de novembro de 1865, com uma vítima de *cholera morbus*.

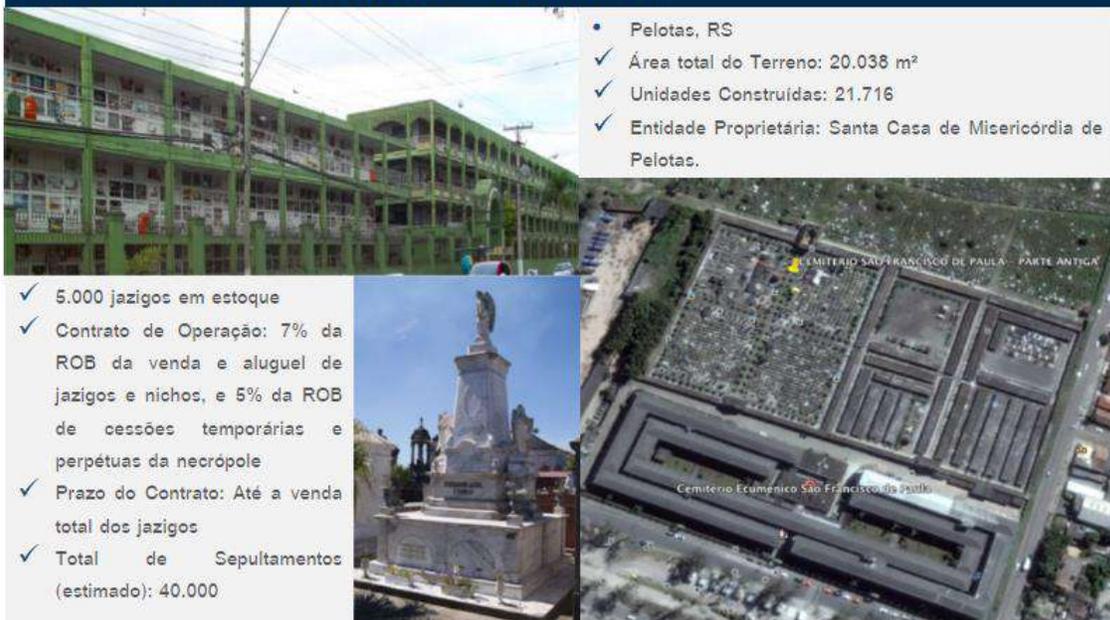
Localizada na metade sul do Estado, a região de Pelotas possui nos 21 municípios que compõem a região, duas microrregiões:

- A microrregião I é composta pelos municípios de Amaral Ferrador, Cristal, Morro Redondo, Pelotas, Pinheiro Machado, Piratini, Rio Grande, Santana da Boa Vista, São José do Norte, São Lourenço do Sul e Turuçu.
- A microrregião II é composta pelos municípios de Arroio do Padre, Arroio Grande, Canguçu, Capão do Leão, Cerrito, Herval, Jaguarão, Pedras Altas, Pedro Osório e Santa Vitória do Palmar.
- A população da região é de em torno de 900.000 habitantes, o que corresponde a 8,13% do total do Estado, da qual 82,61% residem nas áreas urbanas e 17,39% nas áreas rurais.



Fonte: Cortel e IBGE

## 6. CEMITÉRIO ECUMÊNICO SÃO FRANCISCO DE PAULA



Fonte: Cortel e IBGE

## 7. Cemitério Da Penitência – (CEDERJ)

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela CEDERJ. O cemitério está localizado em uma área de 52mil m<sup>2</sup> no bairro do Caju, zona portuária do município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

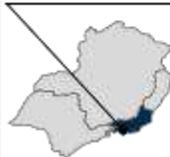
Segundo a administração da CEDERJ, ao final de 2016 o cemitério possuía 3.017 jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 2.533 (dois mil, quinhentos e trinta e três) encontravam-se ocupados. Sua capacidade de expansão é de 127.084 (cento e vinte e sete mil e oitenta e quatro) jazigos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 173 (cento e trinta e três), 270 (duzentos e setenta) e 233 (duzentos e trinta e três) jazigos perpétuos.

## 7. CEMITÉRIO DA PENITÊNCIA



- Rio de Janeiro, RJ
- ✓ Área – 43.780,172 km²
- ✓ População Estimativa: 16.635.996 hab.
- ✓ Densidade: 379,99 hab./km²
- Indicadores:
- ✓ Esper. de vida (2015): 75,9 anos
- ✓ Mort. infantil (2015): 11,9%
- ✓ Alfabetização (2010): 95,9%
- ✓ IDH (2010): 0,761

Cemitério da Penitência  
Rio de Janeiro, RJ



Fonte: Cortel e IBGE

## 7. CEMITÉRIO DA PENITÊNCIA

- Rio de Janeiro, RJ
- ✓ Área total do Terreno: 52.141 m²
- ✓ Unidades Construídas: ND
- ✓ Entidade Proprietária: Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência,
- ✓ Contrato de Operação: 12,5% da ROB
- ✓ Prazo do Contrato: 2062
- ✓ Total de Sepultamentos: 11.314 - Jazigos novos – 12.000



Fonte: Cortel e IBGE

## 8. Cemitério Parque De Manaus (CEDAM)

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela CEDAM. O cemitério está localizado em uma área de 102 mil m<sup>2</sup> no município de Manaus, estado do Amazonas. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

Segundo a Administração da CEDAM, ao final de 2016 o Cemitério Parque de Manaus possuía 7.675 (sete mil, seiscentos e setenta e cinco) jazigos perpétuos construídos, sendo que destes 7.552 (sete mil, quinhentos e cinquenta e dois) encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 8.120 (oito mil cento e vinte) novos jazigos perpétuos. Nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 287 (duzentos e oitenta e sete), 192 (cento e noventa e dois) e 478 (quatrocentos e setenta e oito) jazigos perpétuos, respectivamente.



Fonte: Cortel e IBGE



Fonte: Cortel e IBGE

## OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, inclusive na qualidade de do Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo:

Coordenador Líder:

### **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo -SP

At.: Sr. Claudio Henrique Sangar

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: csangar@planner.com.br

Website: [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)

Para acesso ao Prospecto, consulte: <http://www.planner.com.br/oferta-publica>. Em seguida, no item “Ofertas em Andamento”, acessar o link “Distribuição Pública de cotas da 4ª Emissão do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII” e, na sequência, “Prospecto”.

Administradora:

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo -SP

At.: Sr Artur Martins Figueiredo.

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: [afigueiredo@planner.com.br](mailto:afigueiredo@planner.com.br)

Website: [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)

Para acesso ao Prospecto, consulte: <http://www.planner.com.br/oferta-publica>. Em seguida, no item “Ofertas em Andamento”, acessar o link “Distribuição Pública de cotas da 4ª Emissão do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII” e, na sequência, “Prospecto”.

Gestora e Coordenador Contratado:

**ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21, 2º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-080, São Paulo -SP

At.: Sr. João Eduardo Santiago

Telefone: (11) 3165 5512

Fax: (11) 3165 5500

E-mail: [joao.santiago@zioninvest.com](mailto:joao.santiago@zioninvest.com)

Website: <http://www.zioninvest.com>

Para acesso ao Prospecto, consulte: [www.zioninvest.com](http://www.zioninvest.com) (nesta página, acessar a opção “Fundos de Investimento”, escolher o Fundo “FII Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII”.

Instituições Consorciadas

O Coordenador Líder contratou como Coordenador Contratado para participar da Oferta a Gestora e, ainda, como Instituições Consorciadas as instituições intermediárias cujos logotipos encontram-se localizados na capa deste Prospecto, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato da Gestora encontram-se descritas acima. As informações para contato das demais Instituições Consorciadas encontram-se descritas nos seus respectivos *websites*.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010, São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Link para acesso ao Prospecto: [www.cvm.gov.br](http://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”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar,

CEP: 01010-901, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.bmfbovespa.com.br>

Link para acesso ao Prospecto e Anúncio de Início: <http://www.bmfbovespa.com.br> (acessar > Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba Mais > Mais Serviços > Ofertas Públicas > Ofertas em andamento > Fundos > Fundo de Investimento Imobiliário – Brazilian Graveyard and Death Care e, então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou em “Anúncio de Início”).

**DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER**

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, a Administradora, representado por seu diretor estatutário, Sr. Arthur Martins Figueiredo, declara que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Administradora e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado

durante o período de distribuição das Cotas; e (iv) as informações constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira que integra o Prospecto Definitivo na forma do Anexo V, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder declara, representado por seus diretores estatutários, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas na qualidade de Administrador, em nome do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade que integra o Prospecto na forma do Anexo V, são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como todas as demais informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

#### **4. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO**

---

- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

##### DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

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

(\*) Valores calculados considerando a Oferta no Volume Total de R\$201.250.000,00. Os valores correspondentes as comissões de estruturação, coordenação e colocação são valores brutos e não serão adicionados dos eventuais impostos incidentes. O montante devido ao Coordenador Contratado e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total das comissões devidas pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos investidores vinculados ao Coordenador Contratado ou Instituições Consorciadas.

(\*\*) Custos estimados com a publicidade da Oferta, incluindo o material publicitário e apresentação de roadshow.

(\*\*\*) Caso (i) não haja nenhuma colocação de Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, será devido o valor de R\$90.000,00, (ii) haja qualquer colocação de Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, será devido o valor de R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), ou (iii) haja colocação de Cotas do Fundo no âmbito da Oferta em um volume igual ou superior a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), será devido o valor de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima de R\$15.957.629,60 (quinze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$0,14 (quatorze centavos de real) por Cota, o que significa aproximadamente 7,93% (sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais) e, aproximadamente, R\$ 995.129,60 (novecentos e noventa e cinco mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos), o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$1,0 (um real) por Cota, o que significa 56,86% (cinquenta e seis inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário da Cota equivalente a R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos).

<b>Volume Total da Oferta</b>	<b>Custo unitário de distribuição por Cota</b>	<b>Porcentagem do valor unitário da Cota</b>
R\$ 201.250.000,00	R\$0,14	7,93%
R\$ 1.750.000,00	R\$1,00	56,86%

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta.

#### **CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

Até o momento não foi celebrado contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que a Administradora do Fundo poderá realizar a contratação caso entenda necessário após o início das negociações, devendo observar a regulamentação vigente quanto a sua operacionalização e remuneração.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

---

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
  - Público Alvo
  - Patrimônio do Fundo
  - Assembleia Geral de Cotistas
  - Representante dos Cotistas
  - Conflitos de Interesse
  - Situações que Não Configuram Conflito de Interesse
- Comitê de Investimentos
- Características das Cotas
  - Primeira Emissão de Cotas
  - Segunda Emissão de Cotas
  - Terceira Emissão de Cotas
  - Quarta Emissão de Cotas
  - Histórico da Variação Mensal do Valor da Cota, Quantidade de Cotas e Patrimônio Líquido do Fundo
  - Gráfico do Histórico de Cotas Diário (Quantidade de Cotas + Valor da Cota Contábil)
  - Histórico de Valor de Mercado (Volume de Negociação) e Valor Contábil (R\$)
  - Histórico de Valor de Mercado (Volume de Negociação), Volume de Negociação e Presença nos Pregões da B3
  - Novas Emissões de Cotas
- Administração e Prestação de Serviços
  - Limitações da Administradora
  - Obrigações da Administradora
  - Obrigações da Gestora
  - Vedações à Administradora e à Gestora
  - Substituição da Administradora e da Gestora
- Remuneração dos Prestadores de Serviços
  - Taxa de Administração
  - Remuneração do Custodiante
  - Taxa de Performance
  - Remuneração do Auditor Independente
- Encargos do Fundo
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Rentabilidade e Valorização Patrimonial Esperadas
- Garantias
- Derivativos
- Vedação de Aplicação
- Investimentos do Fundo
  - Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo
  - Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo
- Setor de Cuidados com a Morte, Cemitérios e Crematórios
  - Principais Grupos do Setor de Death Care no Brasil
- Política de Distribuição de Resultados
- Dissolução e Liquidação
- Demonstrações Financeiras e Auditoria
- Formador de Mercado
- Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do “Anexo II”. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.**

### BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a Oferta de Cotas tem como base legal a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### Público Alvo do Fundo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a 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.

#### Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Patrimônio do Fundo será alocado preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (*death care*), observada a Política de Investimento prevista no Capítulo III do Regulamento e no item “Política de Investimentos” prevista na página 104 deste Prospecto.

#### Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre:
  - a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do Fundo; e
  - b) a distribuição do resultado aos Cotistas;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de suas substitutas;
- IV. ressalvada a hipótese prevista no Capítulo VII do Regulamento, aprovar a emissão de novas Cotas;

- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. determinar à Administradora e/ou à Gestora a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- IX. eleger e destituir o representante dos cotistas, sempre que a eleição ou destituição for do interesse dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;
- XI. deliberar sobre as matérias constantes do Capítulo III do Regulamento;
- XII. deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- XIII. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XIV. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XV. aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Escriturador ou do Custodiante do Fundo, conforme o caso, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

#### *Convocação*

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, atuando como representante do Fundo, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, ou pelo representante dos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária, sendo admitido que a segunda convocação seja realizada na mesma data da primeira, mas em horário posterior.

Independentemente de qualquer formalidade, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

### *Consulta formal*

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, mediante processo de consulta, formalizada por telex, telegrama, fac-símile ou *e-mail* dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contados do seu envio, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista no Item “Identificação da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e Gestora, das Instituições Consorciadas e demais prestadores de serviços da Oferta”, na página 29 deste Prospecto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como ausentes para fins do *quorum* na Assembleia Geral.

### *Instalação*

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

### *Quóruns de Deliberação e Voto*

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo. Todas as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas. As Cotas detidas pelos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas até o limite de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI, e XII do *caput* do Artigo 24 do Regulamento e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quorum* qualificado.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo, observado que, nos termos do disposto no parágrafo abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, sendo que tal voto será considerado válido tão somente se devidamente assinado (o que implica no envio dos documentos hábeis à comprovação da representação) e recebido pela Administradora com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário marcado para o início da realização da Assembleia Geral.

#### *Pedido de Procuração*

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

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

É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso I do *caput* do Artigo 31 do Regulamento. Caso receba a solicitação de que trata o parágrafo acima, a Administradora deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Para tanto, a Administradora poderá exigir do Cotista solicitante (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas do Fundo; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste parágrafo.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo acima, serão arcados pelo Fundo.

## *Divulgação*

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua realização.

### Representante dos Cotistas:

O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472.

Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e da Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 9º do Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar à Administradora e à Gestora e, se estas não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

### Conflitos de Interesse:

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o custodiante (se houver), entre o Fundo e o Escriturador, entre o Fundo e o consultor de investimentos e/ou entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o custodiante, o Escriturador, o consultor de investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao Escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472, observado que não caracterizará situação de conflito de interesse a aquisição de cotas de fundos administrados ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora.

Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, conforme o caso.

Situações que Não Configuram Conflito de Interesse:

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao Escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

## **COMITÊ DE INVESTIMENTO**

O Fundo terá um Comitê de Investimento, formado por 3 (três) membros efetivos indicados única e exclusivamente pela Gestora do Fundo. O Comitê de Investimento terá um presidente, eleito pelos seus membros.

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, e o cumprimento das obrigações as eles atribuídas neste Regulamento;
- II. acompanhar a performance do Fundo, notificando os Cotistas de suas opiniões, através de relatório específico, 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 de sua opinião, através de relatório específico, 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 Administradora 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 Administradora se aprova ou não a referida realização de benfeitorias;
- VII. analisar a contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 13, Parágrafo 5º, item III, do Regulamento, e informar à Administradora 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, sem prejuízo da deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas das matérias que envolvam conflito de interesses, nos termos do Artigo 24, inciso X abaixo;

Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato por prazo indeterminado e não receberão qualquer remuneração pelo exercício de suas funções.

Competirá à Gestora a destituição do membro do Comitê de Investimentos por ela indicado, a qualquer tempo, bem como a indicação do substituto, no prazo de até 30 (trinta) dias da destituição, mediante comunicação escrita à Administradora.

O Comitê de Investimento se reunirá, para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, em caráter ordinário, na sede da Gestora, mediante convocação de reunião ou consulta formal via mensagem eletrônica, sempre que houver alguma matéria de interesse do Fundo que seja de sua competência a ser analisada.

As reuniões do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a participação da totalidade de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal.

As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria simples dos seus membros, cabendo a cada membro 01 (um) voto, sendo necessária a aprovação da totalidade dos membros do Comitê de Investimentos no tocante aos itens V, VI e VII do parágrafo 1º do Artigo 23 do Regulamento.

O membro do Comitê de Investimento poderá outorgar poderes a outro membro do Comitê de Investimento para que o represente e exerça suas incumbências e vote em seu nome nas reuniões do Comitê.

O presidente do Comitê de Investimento deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

As decisões e instruções do Comitê de Investimento deverão ser rigorosamente observadas pela Administradora, pela Gestora e pelos demais prestadores de serviços do Fundo.

### **CARACTERÍSTICAS DAS COTAS**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas do Fundo será calculado no fechamento de cada Dia Útil pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas integralizadas.

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

Todas as Cotas detidas pelos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas. As Cotas detidas pelos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo corresponderão a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas até o limite de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

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

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas da oferta é de 6 (seis) meses.

As Cotas distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, da concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e da liberação para negociação pela B3, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa organizado e administrado pela B3 na data a ser informada pela Administradora. Para este fim, as Cotas permanecerão sob custódia junto à B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

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.

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após (i) a integralização das Cotas, (ii) da concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM, (iii) do início do funcionamento do Fundo e (iv) da liberação para negociação pela B3.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Não houve distribuição de rendimentos pelo Fundo desde a sua entrada em funcionamento

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

Não haverá resgate de Cotas.

#### Primeira Emissão de Cotas

O Fundo emitiu 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais), no montante de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

Os recursos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo foram aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (*death care*), conforme selecionados pela Gestora de acordo com a política de investimento do Fundo e o Regulamento vigentes à época.

A oferta da Primeira Emissão de Cotas foi realizada nos termos Instrução CVM 476, tendo sido objeto de subscrição por menos de 20 (vinte) investidores, conforme as disposições da Instrução CVM 476 vigente à época.

#### Segunda Emissão de Cotas:

O Fundo emitiu 37.984.144 (trinta e sete milhões, novecentas e oitenta e quatro mil, cento e quarenta e quatro) Cotas, com um valor unitário de R\$1,3163387 (um real vírgula três, um, seis, três, três, oito, sete centavos), no montante de R\$49.999.998,73 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos).

Os recursos da Segunda Emissão de Cotas do Fundo foram aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (*death care*), conforme selecionados pela Gestora de acordo com a política de investimento do Fundo e o Regulamento vigentes à época.

A oferta da Segunda Emissão de Cotas foi realizada nos termos Instrução CVM 476, tendo sido objeto de subscrição por menos de 20 (vinte) investidores, conforme as disposições da Instrução CVM 476 vigente à época.

#### Terceira Emissão de Cotas:

Previamente ao início da Terceira Emissão, foram subscritas e integralizadas, no âmbito do exercício do direito de preferência, 3.536.838 (três milhões, quinhentas e trinta e seis mil, oitocentas e trinta e oito) Cotas, com um valor unitário de R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), no montante de R\$5.482.098,90 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, noventa e oito reais e noventa centavos)

O Fundo emitiu, em 20 de junho de 2017, 43.626.553 (quarenta e três milhões, seiscentas e vinte e seis mil, quinhentas e cinquenta e três) Cotas, com um valor unitário de R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), no montante de R\$67.621.157,15 (sessenta e sete milhões, seiscentos e vinte e um mil, cento e cinquenta e sete reais e quinze centavos). A Oferta foi encerrada em 18 de dezembro de 2017 com o seguinte mapa de colocação:

Pessoas Físicas	1.101.155	23	R\$ 1.706.790,25
Clubes de Investimento	0	0	R\$ 0,00
Fundos de Investimento	645.161	01	R\$ 999.999,55
Entidades de Previdência Privada	1.161.290	02	R\$ 1.799.999,50
Companhias Seguradoras	0	0	R\$ 0,00
Investidores Estrangeiros	0	0	R\$ 0,00
Instituições Intermediárias Líder	0	0	R\$ 0,00
Instituições Financeiras ligadas aos participantes do consórcio	0	0	R\$ 0,00
Demais Instituições Financeiras	0	0	R\$ 0,00
Demais Pessoas Jurídicas ligadas aos participantes do consórcio	0	0	R\$ 0,00
Demais Pessoas Jurídicas	0	0	R\$ 0,00
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais Pessoas Ligadas aos participantes do Consórcio	1.154.837	02	R\$ 1.789.997,35
Instituto de Previdência Pública (União, Estado, Município ou Distrito Federal)	39.047.981	28	R\$ 60.524.370,55
Empresa Pública	516.129	01	R\$ 799.999,95
<b>Total</b>	<b>43.626.553</b>	<b>57</b>	<b>R\$ 67.621.157,15</b>

O Fundo possui atualmente 85.563.235 (oitenta e cinco milhões, quinhentas e sessenta e três mil e duzentas e trinta e cinco) Cotas e patrimônio líquido de R\$123.644.441,31 (cento e vinte e três milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e um reais e trinta e um centavos).

Os recursos da Terceira Emissão de Cotas do Fundo foram aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo relacionados ao setor funerário (*death care*), conforme selecionados pela Gestora de acordo com a política de investimento do Fundo e o Regulamento vigentes à época.

#### Quarta Emissão de Cotas:

As Cotas da Quarta Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400.

A Oferta das Cotas da Quarta Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Quarta Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no montante de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

Na hipótese de encerramento da Oferta sem a colocação integral das cotas da Quarta Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

#### Histórico da Variação Mensal do Valor da Cota, Quantidade de Cotas e Patrimônio Líquido do Fundo

<b>Data</b>	<b>Valor da Cota</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Patrimônio</b>	<b>Eventos</b>	<b>Detalhes dos Eventos</b>
30/12/11	100,626778	415.700	41.830.552		
31/01/12	101,445944	415.700	42.171.079		
29/02/12	102,178723	415.700	42.475.695		
30/03/12	102,174886	415.700	42.474.100		
30/04/12	102,600459	415.700	42.651.011		
31/05/12	103,077352	415.700	42.849.255		
29/06/12	103,669222	415.700	43.095.296		
31/07/12	99,669979	415.700	41.432.810		
31/08/12	99,595448	415.700	41.401.828		
28/09/12	99,522332	415.700	41.371.433		
31/10/12	99,481133	415.700	41.354.307		
30/11/12	99,46368	415.700	41.347.052		
31/12/12	99,385152	415.700	41.314.408		
31/01/13	99,395319	415.700	41.318.634		
28/02/13	99,388957	415.700	41.315.989		

<b>Data</b>	<b>Valor da Cota</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Patrimônio</b>	<b>Eventos</b>	<b>Detalhes dos Eventos</b>
28/03/13	99,363946	415.700	41.305.592		
30/04/13	99,380423	415.700	41.312.442		
31/05/13	99,371085	415.700	41.308.560		
28/06/13	99,416806	415.700	41.327.566		
31/07/13	99,465857	415.700	41.347.957		
30/08/13	99,345131	415.700	41.297.771		
30/09/13	99,045575	415.700	41.173.246		
31/10/13	98,811846	415.700	41.076.084		
29/11/13	98,698392	415.700	41.028.922		
31/12/13	98,589001	415.700	40.983.448		
31/01/14	98,562542	415.700	40.972.449		
28/02/14	99,332188	415.700	41.292.391		
31/03/14	99,359213	415.700	41.303.625		
30/04/14	99,352672	415.700	41.300.906		
30/05/14	99,36748	415.700	41.307.061		
30/06/14	96,968117	415.700	40.309.646		
31/07/14	97,106385	415.700	40.367.124		
29/08/14	96,899921	415.700	40.281.297		
30/09/14	96,615153	415.700	40.162.919		
31/10/14	96,670838	415.700	40.186.067		
28/11/14	95,845427	415.700	39.842.944		
31/12/14	111,393095	415.700	46.306.110		
30/01/15	112,366368	415.700	46.710.699		
27/02/15	97,138457	415.700	40.380.457		
30/03/15	98,882945	415.700	41.105.640		
30/04/15	98,552556	415.700	40.968.298	Venda do Imóvel - Alteração do Regulamento Nova Política	Pagamento de Amortização R\$96,223237 91/COTA
29/05/15	1,70387	415.700	708.299		
30/06/15	1,4954	415.700	621.638		
31/07/15	1,422268	415.700	591.237		
31/08/15	1,363271	415.700	566.712		
30/09/15	1,301868	415.700	541.187		
30/10/15	1,312486	38.399.844	50.399.258	2a. Emissão de Cotas pela Integralização	Integralização de 37.984.144 Cotas pelo

<b>Data</b>	<b>Valor da Cota</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Patrimônio</b>	<b>Eventos</b>	<b>Detalhes dos Eventos</b>
				do VHR (Terra Santa)	Valor R\$1,3163387/ COTA = R\$49.999.998 ,73
30/11/15	1,309902	38.399.844	50.300.032		
31/12/15	1,309373	38.399.844	50.279.719		
29/01/16	1,307897	38.399.844	50.223.041		
29/02/16	1,307727	38.399.844	50.216.513		
31/03/16	1,306673	38.399.844	50.176.039		
29/04/16	1,305677	38.399.844	50.137.793		
31/05/16	1,303836	38.399.844	50.067.099		
30/06/16	1,301327	38.399.844	49.970.754		
29/07/16	1,298821	38.399.844	49.874.524		
31/08/16	1,29644	38.399.844	49.783.094		
30/09/16	1,293845	38.399.844	49.683.446		
31/10/16	1,2907357	38.399.844	49.564.050		
30/11/16	1,288611	38.399.844	49.482.461		
30/12/16	1,2858704	38.399.844	49.377.223		
31/01/17	1,2838742	38.399.844	49.300.569		
24/02/17	1,2820605	38.399.844	49.230.923		
24/02/17	1,2820605	38.400.284	49.231.491		
31/03/17	1,2799526	38.399.844	49.149.984		
28/04/17	1,2781343	38.399.844	49.080.160		
31/05/17	1,2992254	41.936.682	54.485.203		
30/06/17	1,2972097	42.005.809	54.490.344		
31/07/17	1,3024129	43.673.610	56.881.077		
31/08/17	1,3064127	45.713.608	59.720.841		
29/09/17	1,3214729	50.496.732	66.730.063		
31/10/17	1,3201722	52.303.183	69.049.213		
30/11/17	1,3419044	61.464.182	82.479.057		
31/01/18	1,4048923	85.563.235	120.207.136		
28/02/18	1,3666413	85.563.235	116.934.259		
05/03/18*	1,4286742	85.563.235	122.241.989		

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

### Gráfico do Histórico de Cotas Diário (Quantidade de Cotas + Valor da Cota Contábil)

O Gráfico abaixo mostra a variação contábil dos ativos da carteira do Fundo. Tais ativos podem se apreciar ou desvalorizar de acordo com seus desenvolvimento e renda. Como boa parte dos ativos da carteira do Fundo não possuem valor de mercado, cabe à Gestora e à Administradora realizar, periodicamente, uma avaliação desses ativos mediante a elaboração de Laudo de Avaliação. Tais avaliações podem contemplar diversas metodologias e devem ser elaborados por terceiros, prestadores de serviços especializados, isentos da opinião da Gestora e da Administradora. As melhores práticas de mercado, recomenda uma reavaliação dos ativos do Fundo anualmente.

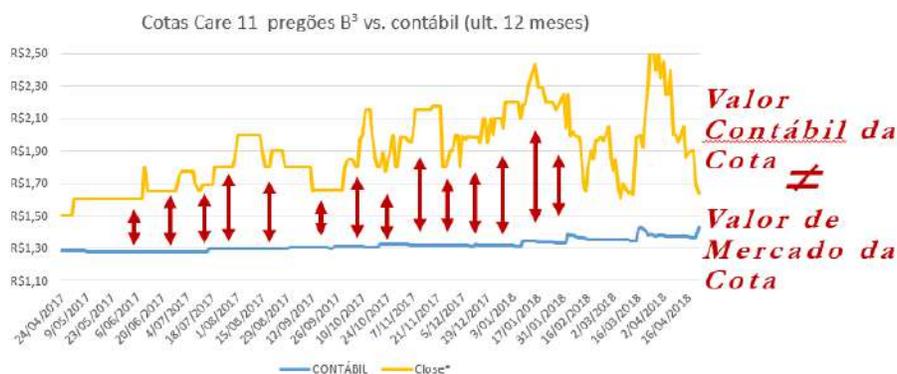
Outros ativos, tais como títulos públicos, cotas de fundos, dentre outros, que possuem valor de mercado serão marcados diariamente de acordo com a variação de seus preços.



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

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

O Gráfico abaixo mostra um comparativo de cotas, valor contábil (inclusive o preço de emissão de novas cotas como as da oferta em questão), com as cotas negociadas diariamente a mercado. Portanto, a diferença da conta de emissão de uma oferta versus ao seu valor de mercado significa um ganho de capital, caso o cotista venda suas cotas no mercado secundário (B3).



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

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

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

O Fundo teve suas cotas negociadas em 60,39% (sessenta inteiros e trinta e nove centésimos por cento) dos pregões da B<sup>3</sup>, nos últimos 12 (doze) meses. Conforme suas cotas são negociadas, a tendência é de mais cotistas comprarem e venderem cotas no mercado secundário, promovendo a liquidez das cotas do Fundo. Entretanto, outras informações devem ser observadas, tais como, volumes de negociação, oscilação da cota para cima ou para baixo, volumes disponíveis para negociação, dentre outros.

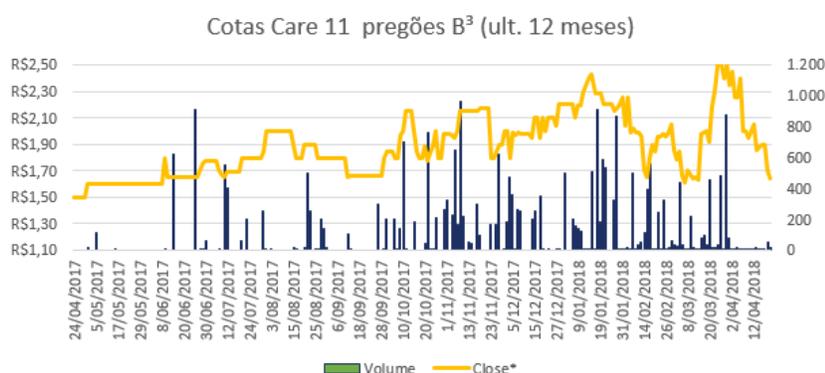
Negociação  
em 60,39%  
dos Pregões

=

Liquidez no  
Mercado  
Secundário



B<sup>3</sup>



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

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

O fundo é destinado a seu Público Alvo, 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.

No caso dos regimes próprios de previdência social, cujas aplicações são regidas pela Resolução 3.922/2010 e suas alterações posteriores, a aplicação em Fundos de Investimentos Imobiliários é permitida conforme:

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

IV - até 5% (cinco por cento) em:

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

Até a data do protocolo desta Oferta o Fundo teve suas cotas negociadas no B<sup>3</sup>, em 60,39% dos pregões, no período de 12 (doze) meses anteriores. Entretanto, caberá a cada investidor fazer essa verificação a cada novo investimento, de acordo com os 12 (doze) meses anteriores. Não é responsabilidade da Gestora ou da Administradora assegurar que o Fundo permaneça com presença em 60% (sessenta por cento) nos pregões.

#### Novas Emissões de Cotas:

Após total ou parcialmente subscrita ou cancelada a primeira emissão de Cotas e respeitados os requisitos legais aplicáveis, o Fundo poderá, a critério da Administradora, independentemente de alteração deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas, desde que até o montante de 600.000 (seiscentas milhões) de Cotas, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- II. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de envio de comunicação nesse sentido pela Administradora aos Cotistas, contendo informações sobre o número de Cotas a serem emitidas, o preço de emissão das Cotas e o tipo e demais características da oferta a ser realizada. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas que não forem objeto de exercício do direito de preferência serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições constantes da comunicação enviada aos Cotistas;
- III. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da B3, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e
- IV. as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas à época em circulação.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, autorizar a subscrição parcial das Cotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

Caso o Fundo autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida distribuição pública de novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Cotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as novas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos recebidos pelo Fundo, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos no período provenientes da integralização das novas Cotas.

Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devidamente atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Caso, diferentemente do previsto no *caput* do Artigo 9º do Regulamento, as novas emissões de Cotas sejam deliberadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

## **ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

As atividades de administração, custódia, escrituração de cotas e controladoria do Fundo serão exercidas pela Administradora.

As atividades de gestão do Fundo serão prestadas pela Gestora.

### Limitações da Administradora:

A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis.

### Obrigações da Administradora:

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Administradora, na qualidade de instituição administradora do Fundo, está obrigada a:

- I. selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, bem como celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, devendo ser observada a política de investimentos do Fundo;

- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo da Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Comitê de Investimento e, se for o caso, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, na forma e periodicidade exigidos pelas normas aplicáveis;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
  - a) exemplar do Regulamento do Fundo;
  - b) prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

## Obrigações da Gestora:

É de responsabilidade da Gestora:

- I. realizar a relação à seleção dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver, observado que a gestão, a análise, a seleção e a avaliação dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;
- II. orientar a Administradora com relação à celebração dos negócios jurídicos e à realização todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, observado que a celebração dos negócios jurídicos e à realização das operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo relacionadas aos ativos imobiliários que integram ou que poderão a vir integrar a Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;
- III. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não cabendo, portanto, à Gestora qualquer responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- IV. propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas;
- V. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou coproprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- VI. dar suporte e subsídio à Administradora com relação à realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo após prévia deliberação do Comitê de Investimentos;
- VII. dar suporte e subsídio à Administradora nas atividades de identificação, avaliação e recomendação ao Comitê de Investimento, das potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- VIII. dar suporte e subsídio à Administradora na recomendação ao Comitê de Investimento a realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

- IX. dar suporte e subsídio à Administradora na contratação dos serviços de distribuição de Cotas, de consultoria de investimento e de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 12 do Regulamento;
- X. manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de gestão;
- XI. fazer a gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- XII. cumprir com as demais responsabilidades descritas no Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora.

A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: [www.zioninvest.com.br](http://www.zioninvest.com.br).

As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

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

Vedações à Administradora e à Gestora:

É vedado à Administradora e/ou à Gestora, no exercício de suas atividades, utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso X constante do parágrafo acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

É vedado, ainda, à Administradora e/ou à Gestora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;
- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo; e
- III. valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

### Substituição da Administradora e da Gestora:

A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

- I. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do Fundo com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- II. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos do Regulamento;
- III. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do Fundo, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- IV. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

A sucessão, à instituição administradora substituta do Fundo, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos do Regulamento.

Os demais procedimentos para substituição da Administradora deverão observar o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

Todos os procedimentos relativos à substituição da Administradora previstos nos Parágrafos acima serão também aplicados à Gestora.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### Taxa de Administração:

A Administradora e a Gestora receberão, pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, uma remuneração mensal conjunta equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano apurado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472, equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente, com base no valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos acima serão reajustados todo mês de janeiro de cada ano, pela variação positiva do IPCA.

O valor correspondente ao serviço de distribuição de Cotas do Fundo não está incluído na Taxa de Administração

### Remuneração do Custodiante:

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% (dez centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço, assegurado um valor mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil Reais).

### Taxa de Performance:

Além da Taxa de Administração acima estabelecida, o Fundo pagará à Gestora uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (“Taxa de Performance”), uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IPCA acrescido dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre de apuração, diretamente para a Gestora, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

Fórmula:

$$TP\ n = 20\% [RDn - (CI\ n-1 - CA\ n-1) \times FRn]$$

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.

**É possível haver cobrança da Taxa de Performance em um período no qual o desempenho excede à Rentabilidade Esperada, ainda que esse desempenho positivo esteja apenas compensando um desempenho negativo anteriores. Para maiores informações observar o Fator de Risco “Risco da Possibilidade de Cobrança Excessiva da Taxa de Performance”, na página 149 deste Prospecto.**

#### Remuneração do 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 (trinta e seis mil reais) corrigidos anualmente pela variação do IPCA.

A Administradora envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta no item acima.

*A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do Fundo, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo Fundo estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.*

*Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados pela Administradora, a serviço do Fundo.*

#### **ENCARGOS DO FUNDO**

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. (a) Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora e/ou da Gestora para defesa dos interesses do Fundo, inclusive para a participação em Assembleias Gerais e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração e gestão do Fundo, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio, e (b) Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos no Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório;
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

## **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**

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.

## **OBJETO 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 neste 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 selecionada pela Administradora com o suporte e o subsídio da Gestora, observados os requisitos constantes no anexo 12 da Instrução CVM 472. Conforme o estabelecido no Regulamento do Fundo, será contratado no mínimo 1 (um) e no máximo 3 (três) laudos para avaliar a aquisição de determinado ativo conforme determinação da Gestora. Ainda, será considerada a média simples dos 2 (dois) laudos elaborados com valores mais próximo, caso seja elaborado mais de 1 (um) 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 INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar aos Cotistas do Fundo renda e ganho de capital, de acordo com a seguinte política de investimento:

- I. o Fundo terá por política realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- II. o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou através da integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro do Artigo 2º do Regulamento;
- III. o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;
- IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- V. caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472; e
- VI. o Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Poderão constar do patrimônio do Fundo os seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- IV. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;

- IX. letras de crédito imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

Os Ativos Alvo serão, 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.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

## **RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS**

Após a alocação dos recursos captados com a Quarta Emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Política de Investimento, o Fundo buscará remunerar seus Cotistas a Rentabilidade Esperada.

**“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.”**

## **GARANTIAS**

As aplicações realizadas 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.

## **DERIVATIVOS**

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Para maiores informações, vide Seção “Fatores de Risco - Risco de Aporte de Recursos Adicionais” na página 139 deste Prospecto.

## **VEDAÇÃO DE APLICAÇÃO**

É vedado ao Fundo aplicar em ativos ou modalidades não previstas nas Resoluções CMN nº 3.792/09 e 3.922/10.

## **INVESTIMENTOS DO FUNDO**

Segue abaixo descrição detalhada dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, considerando a carteira do Fundo em 28 de fevereiro de 2018

## Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo

### *Empreendimento*



O Fundo é sócio de uma sociedade empresária sociedade anônima detentora de um cemitério, conforme detalhado abaixo:

Descrição dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo:

### **ATIVO01 - Ações - VHR / TERRA SANTA**

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.



## 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



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						



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 m<sup>2</sup>.



#### *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.



### 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

### 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

40% do Patrimônio Líquido do Fundo.

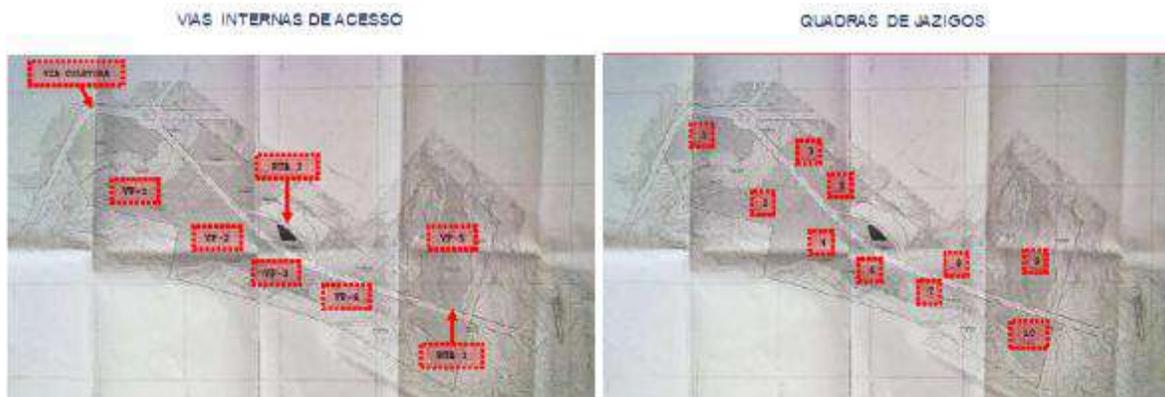
**Características do empreendimento:** O Terra Santa Cemitério Parque dispõe de galpão de manutenção e construção de fábrica de pré-moldados interna, 10 (dez) quadras de jazigos distribuídos por todo o terreno.

A área base do empreendimento compreende 232.0000 m<sup>2</sup>, 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

Quadra de Jazigos		Sistema Viário	
Quadra	Área (m <sup>2</sup> )	Identificação	Área (m <sup>2</sup> )
1	13.386	Rua 1	12.675
2	11.500	Rua 2	1.734
3	5.313	VP-1	1.162
4	18.375	VP-2	240
5	6.069	VP-3	596
6	6.860	VP-4	407
7	6.411	VP-5	1.041
8	12.947		
9	17.319		
10	8.708		
<b>Área dos Jazigos</b>	<b>106.888</b>	<b>Área de Vias</b>	<b>17.856</b>



Outros Ativos:

- Portal;
- Guaritas de segurança;
- Administração e recepção;
- 2 conjuntos com 6 velórios cada, banheiros e suítes;
- 1 capela;
- Estacionamentos;
- Ruas de distribuição;
- Redes elétrica e hidráulica;
- Estrutura de irrigação;



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.

Segmento do empreendimento: Voltado todas as classes de consumidores

Cronograma de obras do Empreendimento: O empreendimento está concluído.

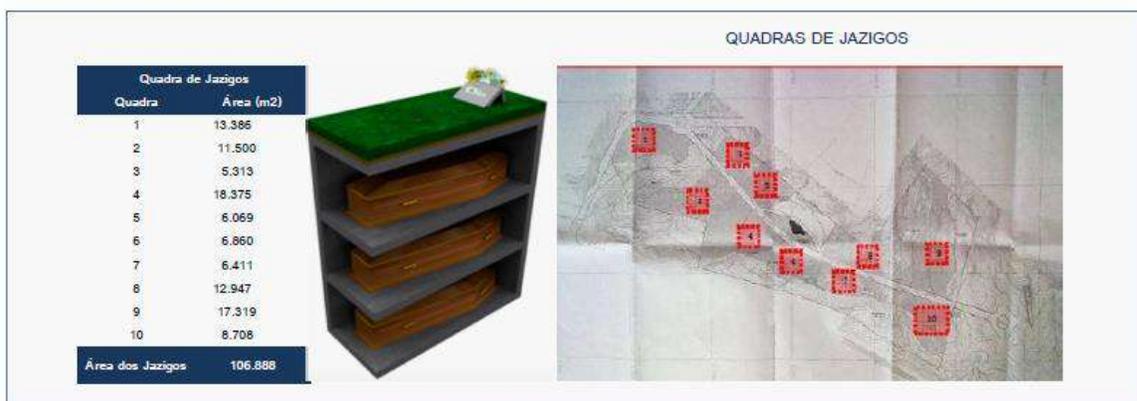
Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: Controle compartilhado

Distribuição das receitas do Empreendimento: Na proporção da participação Fundo na VHR Empreendimentos na forma de distribuição de dividendos

Seguro: não foi contratado seguro para o imóvel. A Administradora entende ser desnecessária a contratação de seguro, tendo em vista que os imóveis foram integralmente vendidos, e a sociedade detém apenas créditos contra os compradores das unidades imobiliárias

## ATIVO2 - JAZIGOS - VHR /TERRA SANTA

1. SOCIEDADE OU ATIVO OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Aquisição de Jazigos da VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 04.997.348/0001-56							
ATIVO: 2.900 (dois mil e novecentos) jazigos JAZIGOS							
ENDEREÇO: Rodovia MGT 262, km 05, Bairro Nações Unidas							
COMPLEMENTO		CIDADE	Sabará	UF	MG	CEP	34.590-390



2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA
LOCALIZAÇÃO:
CNPJ/MF: 04.997.348/0001-56
ATIVO: JAZIGOS
ENDEREÇO: Rodovia MGT 262, km 05, Bairro Nações Unidas



**3900 Jazigos do  
Terra Santa Parque Cemitério**



**3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**JAZIGOS TERRA SANTA PARQUE CEMITÉRIO**

- Descrição do Ativo. O Fundo adquiriu 2.900 (dois mil e novecentos) jazigos, ao preço de R\$5.000,00 (cinco mil reais) cada, no montante total de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) do cemitério Terra Santa Parque Cemitério localizado na cidade de Sabará, estado de Minas Gerais, região metropolitana de Belo Horizonte, com base em 2 (dois) laudos de avaliação.

**4. PRINCIPAIS CONTRATOS:**

Contratos pulverizados de cessão onerosa de direito de uso de jazigo. JAZIGOS TERRA SANTA PARQUE CEMITÉRIO, com prioridade no recebimento das receitas.

**5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:**

Conforme descrito no Laudo de Avaliação da elaborado pela SPOROS CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA. "SPOROS GESTÃO DE VALOR

**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**

11,7% do Patrimônio Líquido do Fundo.

## ATIVO3 – JAZIGOS - CEMITÉRIO MORUMBY

1. SOCIEDADE OU ATIVO OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
ATIVO: Jazigos do Cemitério do Morumbi							
CNPJ/MF: n/a							
ATIVO: 131 JAZIGOS							
ENDEREÇO: R. Dep. Laércio Corte, 468 - Morumbi -							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05706-290



131 Jazigos do  
Cemitério Morumbi



### 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

JAZIGOS CEMITÉRIO DO MORUMBI: Descrição do Ativo: Em 12 de julho de 2017, o Fundo adquiriu 131 (cento e trinta e um). A área do Cemitério do Morumbi conta com mais de 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), amplo estacionamento interno e externo, segurança 24h por dia, lanchonete aberta 24h e com acesso gratuito à internet, floricultura aberta 24h, salas de repouso para familiares e amigos, além da total acessibilidade para deficientes. O Cemitério do Morumbi oferece também 7 (sete) salas para velório equipadas com ar condicionado, deixando à disposição dos visitantes durante o velório, algumas salas de estar para recepção ou espera, 1 (uma) capela ecumênica, onde são celebradas missas todos os domingos. Por fim, parte dos extensos gramados do Cemitério são configurados em círculos formando, em concordância com os arranjos paisagísticos peculiares, uma agradável paisagem.

### 4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

"Contratos de Concessão Onerosa de Jazigos", representados pelos títulos nº 011.052 a 011.113, 012.146 a 012.160, 014.701 a 014.739 e 016.744 a 016.758, ao preço de R\$13.000,00 (treze mil reais) cada, no montante total de R\$1.703.000,00 (um milhão, setecentos e três mil reais).

### 5. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS:

Conforme descrito no Laudo de Avaliação da elaborado pela SPOROS CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA. "SPOROS GESTÃO DE VALOR"

### 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há ônus e gravames sobre os imóveis detidos pela Empresa e/ou ativos adquiridos

### 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

1,4% do Patrimônio Líquido do Fundo.

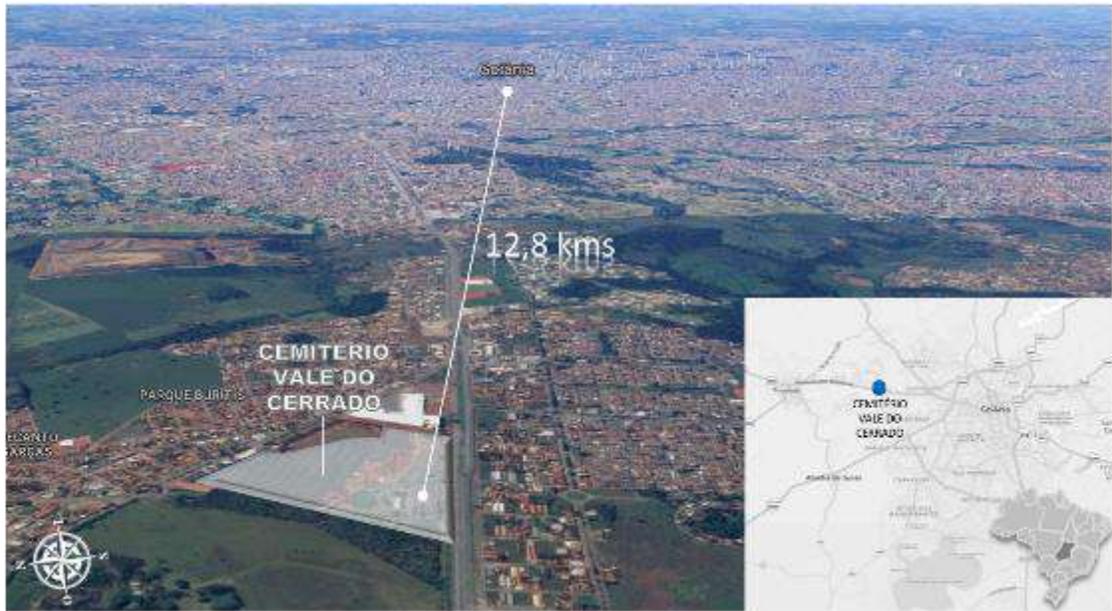
## ATIVO4 – Ações CEMITÉRIO VALE DO CERRADO



<b>1. SOCIEDADE OU ATIVO OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO</b>							
RAZÃO SOCIAL: CPG Empreendimentos S.A ("CPG")							
CNPJ/MF: CNPJ/MF sob o nº 06.539.554/0001-48							
ATIVO: 122.400 (cento e vinte e duas mil e quatrocentas) ações ordinárias nominativas de emissão da CPG							
ENDEREÇO: Estrada Goiânia/Trindade Cemitério, km 07, Fazenda São José, s/n, cidade de Goiânia, estado de Goiás							
COMPLEMENTO		CIDADE	Goiânia	UF	GO	CEP	77.495-710



2. LOCALIZAÇÃO:



### 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

#### CEMITÉRIO VALE DO CERRADO

- Descrição do Ativo: o Fundo adquiriu 122.400 (cento e vinte e duas mil e quatrocentas) ações ordinárias nominativas de emissão da CPG Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.539.554/0001-48, com endereço na estrada Goiânia/Trindade Cemitério, km 07, Fazenda São José, s/n, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 77.495-710 ("CPG"), equivalente a 6% (seis por cento) do capital social total da CPG, ao preço de R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais). O Cemitério Complexo Vale do Cerrado tem capacidade para 43.200 (quarenta e três mil e duzentos) jazigos, sendo 10.330 (dez mil, trezentos e trinta) jazigos vendidos, 5.100 (cinco mil e cem) jazigos construídos e 4.350 (quatro mil, trezentos e cinquenta) jazigos utilizados. A infraestrutura do Cemitério Complexo Vale do Cerrado conta com 1 (um) crematório, 1 (um) crematório pet, 4 (quatro) salas de velório prontas e 5 (cinco) novas salas em construção, estacionamento com 486 (quatrocentos e oitenta e seis) vagas, distribuídos em 230.000m<sup>2</sup> (duzentos e trinta mil metros quadrados) de área. O Cemitério Complexo Vale do Cerrado foi avaliado por uma empresa independente, mediante a emissão de laudo de avaliação à época da aquisição da participação. A aquisição foi realizada com base em 1 (um) laudo de avaliação.



#### 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 SPOROS CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA. "SPOROS GESTÃO DE VALOR"

#### 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há ônus e gravames sobre os imóveis detidos pela Empresa e/ou ativos adquiridos

#### 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

8,1% do Patrimônio Líquido do Fundo.



## ATIVO5 – PARQUE DAS ALLAMANDAS

1. SOCIEDADE OU ATIVO OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO
RAZÃO SOCIAL: Rover Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.
CNPJ/MF: 02.839.631/0001-24
ATIVO: Ações



2. LOCALIZAÇÃO:
CEMITÉRIO METROPOLITANO PARQUE DAS ALLAMANDAS: Rover Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.839.631/0001-24, com sede na Rua Joanna Rodrigues Jondral, n. 55, Lote 104, G/H-Gleba Cambé, cidade de Londrina, estado do Paraná, CEP 86.067-050 ("Rover"),



### 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

CEMITÉRIO METROPOLITANO PARQUE DAS ALLAMANDAS: Descrição do Ativo: aquisição das ações que representarão 9,107% do capital social na empresa Rover Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.839.631/0001-24, ("Rover"), no montante total de R\$13.800.000,00 (treze milhões e oitocentos mil reais), com base em 2 (dois) laudos de avaliação aprovado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de janeiro de 2017.

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



### 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 de jazigos e equity value referente ao ativo "Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas" pela empresa "JBM Ltda."

### 6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há ônus e gravames sobre os imóveis detidos pela Empresa e/ou ativos adquiridos

### 7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

11,28% do Patrimônio Líquido do Fundo.



### Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo:

Os ativos do Fundo serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu valor de aquisição informado pela Gestora. Após o reconhecimento inicial, os imóveis devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM 516.

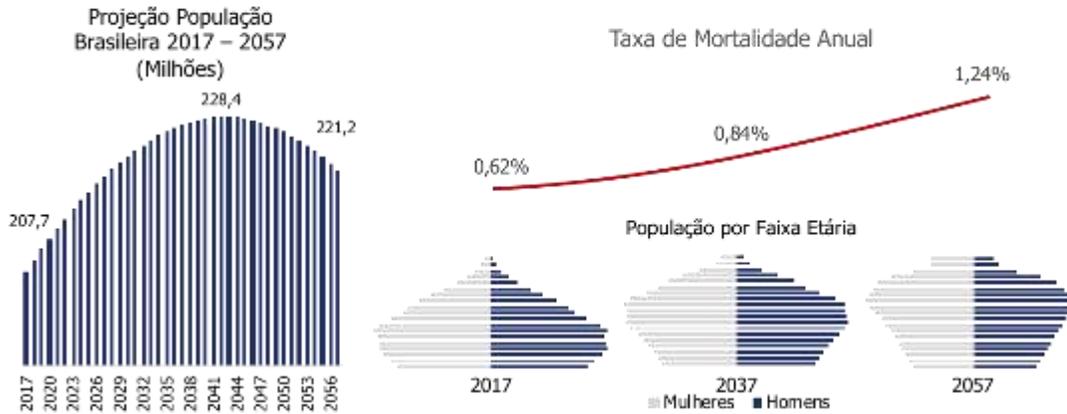
### **SETOR DE CUIDADOS COM A MORTE, CEMITÉRIOS E CREMATÓRIOS**

Recentemente, o negócio de serviços funerários no País vem adotando a denominação americana *Death Care Industry*. O setor desenvolveu-se muito nos últimos anos, passando a agregar vários serviços além da tradicional venda de jazigos e ataúdes e aluguel de capelas para velórios. Atualmente, é crescente o número de cremações e oferta de outros serviços agregados tais como translados funerários, prestação de serviços legais e administrativos para registro de óbito, tanatopraxia, aluguel de columbários e venda de acessórios (ex: coroas de flores, etc.).

Outro nicho de negócio que vem aumentando vendas são os planos previdenciários ou funerários, onde indivíduos e famílias pagam antecipadamente pelos jazigos e demais serviços, conforme o plano contratado. É neste nicho que o setor vê nas classes C, D e E uma grande oportunidade para alavancar vendas. Isto porque os planos oferecem parcelas menores aos clientes, com prazos maiores de pagamento. Para as empresas, a modalidade também é vantajosa pois permite a entrada de recursos de forma antecipada.

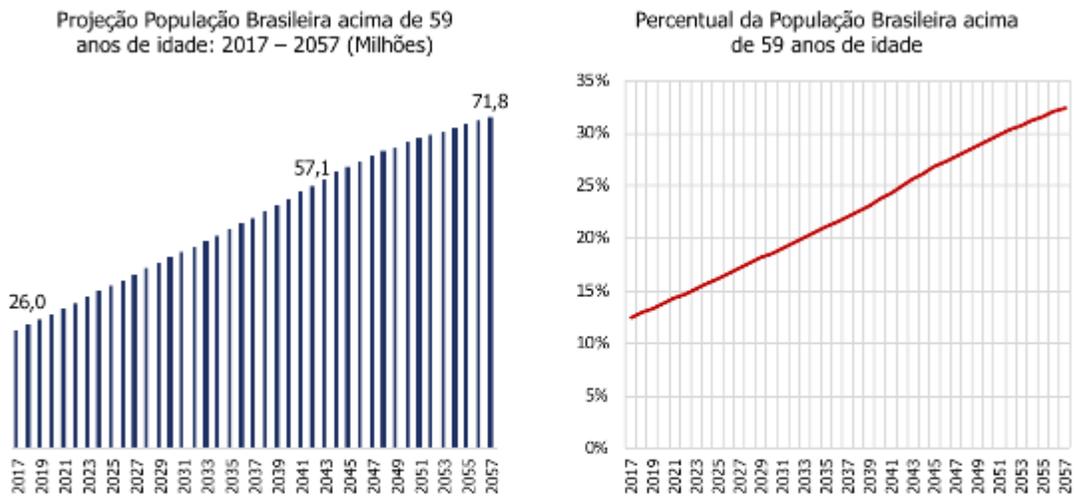
Segundo dados do IBGE, a população brasileira envelheceu nos últimos 30 anos e há a estimativa de que este envelhecimento permaneça por algumas décadas. Este dado aponta para uma demanda crescente por serviços funerários. A figura abaixo demonstra o crescimento real e estimado da população brasileira com mais de 60 anos:

Mesmo com tendência de queda na fecundidade dos brasileiros para anos futuros, ainda há projeção de crescimento da população para os próximos 20 anos...



...fator que, somado às tendências de evolução da estrutura de faixa etária, favoreça o desenvolvimento do setor de Death Care

Fonte: IBGE



O envelhecimento e crescimento da população brasileira amplia consideravelmente o mercado potencial para Planos Funerários e Seguros e itens antecipados como jazigos e cremações

Fonte: IBGE

O setor de *Death Care Industry*, apesar de ter crescido ainda é extremamente segmentado e pode ser dividido em dois nichos: (i) setor funerário ou serviços funerários, basicamente composto por prestação de serviços; e (ii) cemitérios e crematórios – de capital intensivo, composto por investimentos imobiliários e venda e/ou alugueis de jazigos, columbários, caixas ossuárias, nichos, dentre outros, onde os Fundo destina seus investimentos. Como todo setor de capital intensivo, os investimentos em cemitérios e crematórios dependem de licenças prévias, longos períodos de construção e maturação e margens elevadas.



Fonte: Gestora

O setor de Cuidados com a Morte segue um fluxograma que atinge várias outras indústrias:



Fonte: Gestora

### Principais Grupos do Setor de Death Care No Brasil

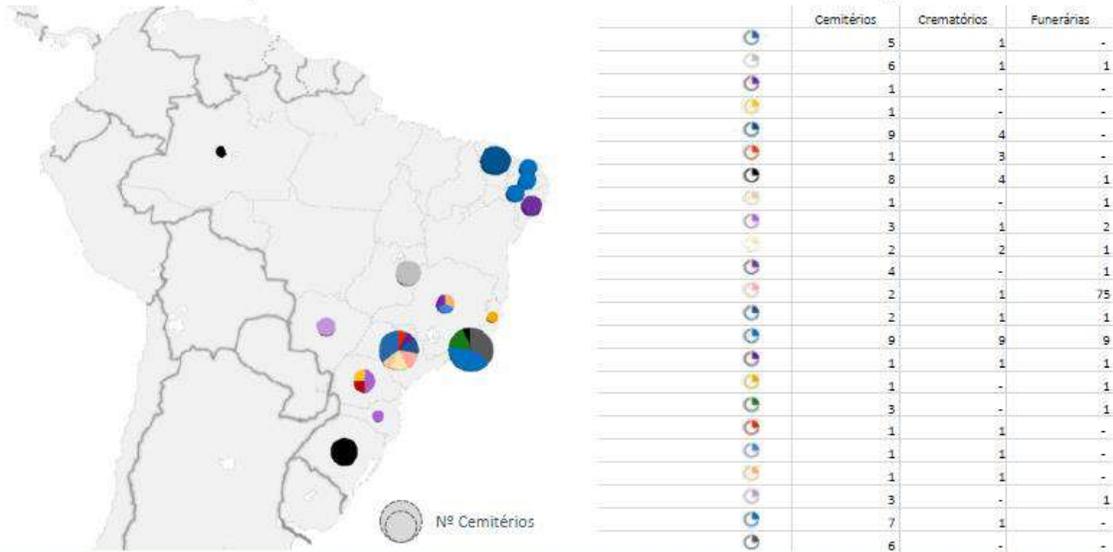
As empresas e grupos privados do setor de cuidados com a morte no Brasil possuem controle familiar e gestão pouco profissionalizada. Além disso, o setor é muito fragmentado, onde os 8 (oito) maiores grupos detêm de 5 a 8 cemitérios e crematórios.

A barreira de entrada para a construção de novos cemitérios e crematórios está, principalmente, na concessão das licenças ambientais, o que pode levar entre 3 a 10 anos, dependendo da localidade.

Os cemitérios públicos estão lotados e por serem antigos, não possuem cobrança de taxa de manutenção e/ou conservador, e encontram-se com grandes problemas ambientais.

Diante desse cenário, o Fundo entende que há haverá um movimento de consolidação e profissionalização dessa indústria nos próximos anos, semelhante aos que ocorreram nos EUA, em diversos países da Europa, México, dentre outros.

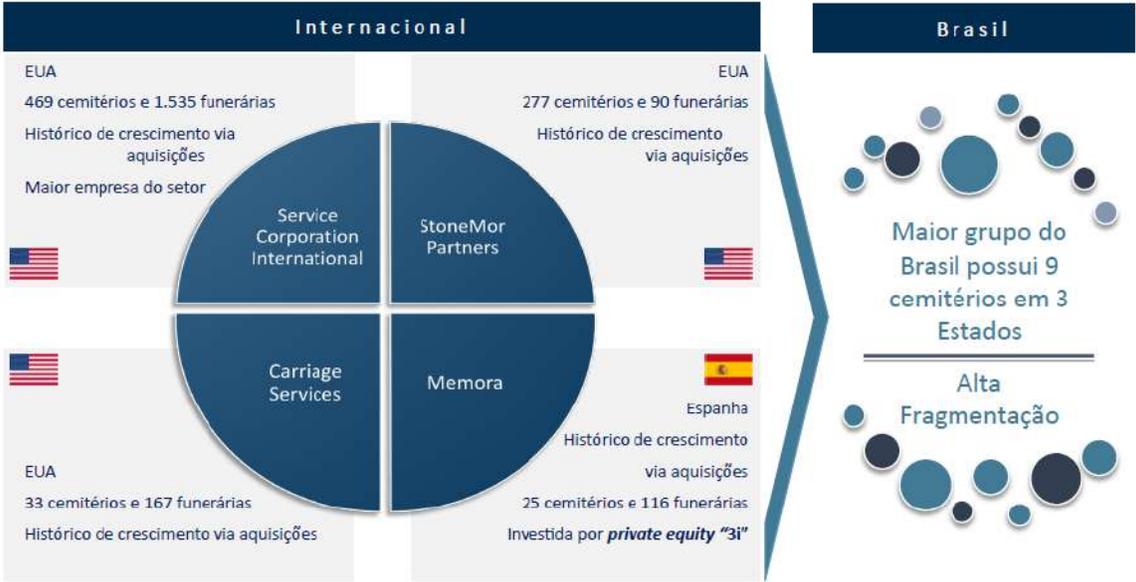
Principais Concorrentes no Setor: Baixa consolidação



Dentre os principais concorrentes, poucos possuem mais de 5 cemitérios, sendo que o grupo com maior número de cemitérios possui 9. O maior detentor de funerárias possui 75.

Fonte: Gestora

Dentre as principais empresas globais listadas em Bolsa de Valores, destacamos a SCI (Service Corporation Internacional) que vem apresentando resultados consistentes na Bolsa americana nos últimos anos.



Fonte: Service Corporation Internacional / Carriage Services / StoneMor Partners / Memora e Cortel

## SCI Histórico dos últimos 5 anos – valorização NYSE:

Nome da Ação	Código da Ação	Bolsa de Valores	Tipo de Ativo	Código ISIN do Ativo					
SCI	NYSE	Ordinária	US8175651046						
Service Corp. International									
Período	Abe	Máx.	Min.	Preço Méd.	Vol Min.	Vol Máx.	Vol Méd.	Var	%
1 Semana	38,46	38,67	36,95	37,78	726k	1M	848k	0,18	0,47%
1 Mês	36,96	39,20	35,65	37,77	705k	3M	1M	1,68	4,55%
3 Meses	37,85	40,28	35,65	38,03	386k	3M	1M	0,79	2,09%
6 Meses	35,42	40,28	33,16	36,57	220k	3M	1M	3,22	9,09%
1 Ano	31,08	40,28	30,02	34,89	220k	3M	911k	7,56	24,32%
3 Anos	25,01	40,28	20,21	29,34	190k	6M	1M	13,63	54,50%
5 Anos	15,97	40,28	15,38	24,88	1k	8M	1M	22,67	141,95%

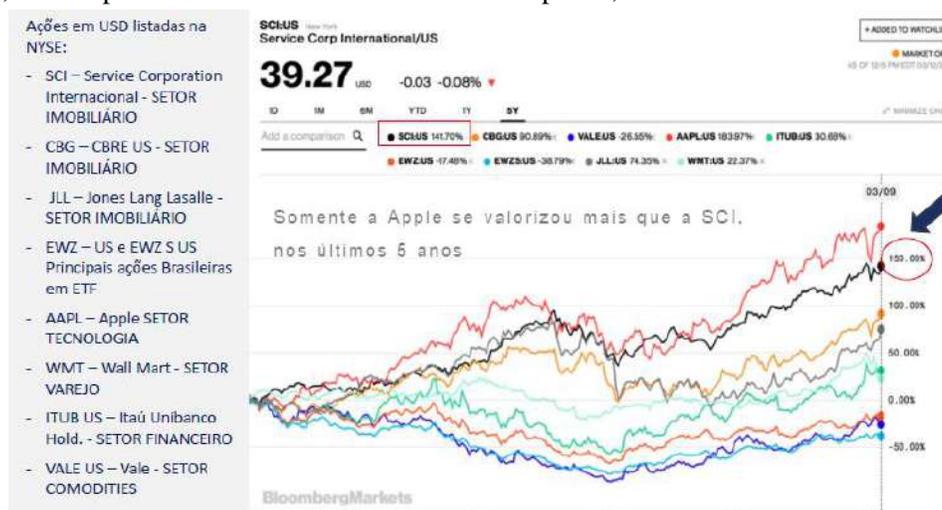
fonte: ADVFN

## Principal Indicadores Financeiros e Estatísticos da SCI nos últimos 4 anos:

Fonte: Bloomberg

A SCI foi uma das ações que mais se apreciou nos últimos 5 anos da NYSE. Em comparação com diversos setores de empresas americanas e brasileiras, tais como, Imobiliário (CBRE, JLL), setor tecnologia (Apple), Varejo (Wall Mart), Financiero (Itaú) e Commodities (Vale), a SCI só rendeu menos que a Apple<sup>6</sup>.

Em comparação com ETF<sup>7</sup> EWZ<sup>8</sup> e ETF EWZ Small Caps<sup>9</sup>, ou ainda, a índices da própria Industria america, a SCI apresentou rentabilidade acumulada superior, nos últimos 5 anos.



Fonte: Bloomberg

<sup>6</sup> Fonte: Bloomberg

<sup>7</sup> ETF: Exchange Traded Fund, fundo negociado em bolsa é um grupo diversificado de ativos (como um fundo mútuo) negociado em uma bolsa de valores (como uma ação).

<sup>8</sup> ETF EWZ: O iShares Ibovespa Fundo de Índice busca obter retornos de investimentos que correspondam, de forma geral, à performance do Índice Bovespa.

<sup>9</sup> ETF EWZs Small Caps: O iShares B3 Small Cap Fundo de Índice busca obter retornos de investimentos que correspondam, de forma geral, à performance do índice B3 Small Cap Index.

Desempenho das ações da SCI, últimos 5 anos, listadas na Bolsa EUA/NYSE em comparação com os principais Índices da Indústria Americana.



Fonte: Bloomberg

Legenda

INDU:IND – Dow Jones Industrial Average Index

SPX:IND – S&P 500 Index

CCMP:IND – Nasdaq Composite Index

SCI:US – Service Corporation International

## POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Parágrafo 1º do Artigo 24 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo, observadas as regras previstas nos Parágrafos 1º a 5º do Artigo 10 do Regulamento.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, apurados em regime de caixa, calculados com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério da Administradora, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o montante do ganho de capital auferido pelo Fundo quando da alienação de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou

cotas de emissão de sociedade na qual o Fundo detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os Encargos do Fundo, conforme elencados no Artigo 34 do Regulamento.

O resultado auferido pelo Fundo em cada mês, na forma do parágrafo acima, será distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento. Observado o limite estabelecido no parágrafo acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será utilizado pela Administradora do Fundo para (a) realizar benfeitorias necessárias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, mediante a elaboração pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora de relatório contendo as justificativas para a realização de tais benfeitorias, ou (b) realizar novos investimentos em Ativos Alvo.

## **DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

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.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no parágrafo acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil referido no parágrafo abaixo.

Para fins do disposto nos parágrafos acima, os ativos dados em dação pelo Fundo aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III da Parte Especial do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral referida no parágrafo acima. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

O custodiante do Fundo continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante

a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do parágrafo acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

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

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

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o Artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA**

A Administradora contratou a **CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede no município do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Av. João Cabral De Mello Neto, B13 - Sls. 1301/5 Barra Da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.170.852/0001.77, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, como empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

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

As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados em jornal de grande circulação dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o final do exercício social. Referidas informações serão disponibilizadas, no mesmo prazo, na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, e serão enviadas, de forma simultânea, à B3 e à CVM, através do CVM WEB.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **FORMADOR DE MERCADO**

A Administradora poderá contratar formador de mercado com a finalidade de (a) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. Nesse caso, a remuneração do formador de mercado será paga pela Administradora ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

## **POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

A publicação de informações referidas no parágrafo acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores ([www.planner.com.br](http://www.planner.com.br)), e mantida disponível aos Cotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Parágrafo 1º do Artigo 15 do Regulamento, enviar as respectivas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 15 do Regulamento, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 472, observado a exceção quanto às informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da Instrução CVM 472 que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do disposto no Artigo 15, Parágrafo 4º, inciso III do Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração da Administradora e da Gestora;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou agrupamentos de Cotas; e
- XIII.** emissão de novas cotas nos termos do Artigo 9º do Regulamento.

## **6. PERFIL DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA DO FUNDO**

---

- Perfil da Administradora, Custodiante e Escriturador
- Perfil da Gestora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. PERFIL DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA DO FUNDO

### Perfil da Administradora, Custodiante e Escriturador

A Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, autorizada pelo BACEN e pela CVM para o exercício de suas atividades, é contratada para atuar como administradora do Fundo e instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Constituída em setembro de 1995, quando foi autorizada pelo Banco Central a atuar como corretora. Membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a Planner Corretora de Valores S.A., atua na prestação de serviços financeiros. Foi a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISO 9002, em 1996 para a área de “Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores” e em, 1997 para “Serviços de Agente Fiduciário”. Em 1999, os acionistas da Planner adquiriram a Sanvest Trustee DtvM Ltda., que atuava basicamente em “Serviços de Agente Fiduciário”. Ainda no exercício de 1999, a Planner ingressou na B3, tendo adquirido o título de Corretora de Mercadorias e também o título de Agente de Compensação. Em agosto de 2003, atendendo a reformulação das normas ISO, foi conquistada a recertificação, pela nova ISO 9001/2000. No mês de dezembro de 2003, a Planner adquiriu a carteira de cliente da então DC Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A., inclusive aqueles do segmento de operações de câmbio. No ano de 2004, visando o crescimento sustentado da empresa, foi constituída a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ). No ano seguinte, objetivando o aperfeiçoamento dos controles, foi constituída a Área de Compliance, a qual incorporou as atividades da Gestão da Qualidade. Por fim, vale ressaltar que no ano de 2007 realizamos a mudança de endereço da sede, a qual foi transferida para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 31.

Em termos históricos de certificação de qualidade acima mencionado, a Planner Corretora de Valores S.A. é uma empresa que possui Certificado de Sistema de Qualidade (NBR ISO 9001:2000 - Sistemas de Gestão de Qualidade – Requisitos), conforme certificação da Fundação Carlos Alberto Vanzolini, com o escopo de Operações com títulos e valores mobiliário em bolsas (Bovespa e BM&F). Possuímos dois certificados de qualidade ISSO 9002, nos seguintes escopos: “Operações com Títulos e Valores Mobiliários Em Bolsa de Valores”, desde fevereiro de 1996, e “Serviços de Agente Fiduciário”, desde março de 1997. Fomos a primeira corretora a obter esses certificados no mercado de capitais brasileiro, posteriormente a BM&F, e a BOVESPA, foram também certificadas. Nossa 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, entendemos 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.

## **Perfil da Gestora**

### **EXPERIÊNCIA DA GESTORA**

#### **Ativos sob Gestão**

- ✓ Focada em gestão de fundos de ações, fundos estruturados, investimentos alternativos e ativos em stressed e distressed a ZION Capital busca alocar recursos em ativos que propiciem renda recorrente, com preservação de capital, priorizando investimentos em ativos performados e que gerem retornos consistentes à médio e longo prazo, por meio de diversificação de setores, tais como: crédito, imobiliário, varejo, infraestrutura, financeiro, celulose, segregados em diversas classes de ativos; Loteamento Urbano, Incorporação Corporativa e Residencial, Florestal, Varejo, Cemitérios, Shoppings Centers.
- ✓ A ZION Capital passou por um processo recente de rebranding alterando sua antiga marca H11 Capital. Aprimorando seu compromisso de governança e transparência, todos seus investimentos são auditados e seus fundos e/ou seus ativos buscam liquidez e/ou desinvestimentos via Mercado de Capitais, prioritariamente, via Bolsa de Valores.
- ✓ A Gestora elaborou seu primeiro rating em 2017 com nota de QG 3- pela Agência Austin. Atualmente, possui R\$ 490,6 MM de ativos sob gestão (Asset Under Management - AUM), distribuídos em 5 fundos.



**ZION**



**Rating**

**QG 3-**

Gestores de recursos que apresentam qualidade de gestão de ativos e ambiente de controles **bons**.

Data: 28/set/2017  
Validade: 31/mai/2018

**Sobre o Rating**

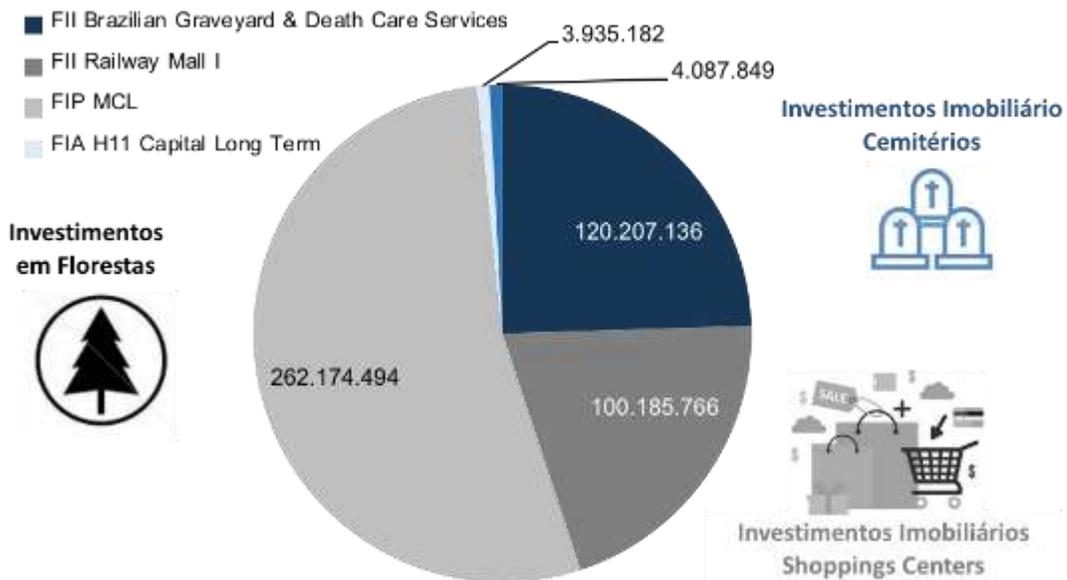
Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Set/17: atribuição: **QG 3-**

**AUM Ativos sob Gestão R\$ 490,6 MM**





### **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 Director do Crédit 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 Zion 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 Zion 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.

## 7. FATORES DE RISCO

---

- Fatores de Risco
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Inexistência de Garantia de Eliminação de Risco de Aporte de Recursos Adicionais
- Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo
- Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição das Cotas de FII
- Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)
- *Risco de Desvalorização de Imóveis.*
- *Risco da Aquisição de Imóveis em Desenvolvimento Imobiliário*
- *Risco de Desapropriação e de Sinistro*
- *Risco de Regularidade dos Imóveis*
- *Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis*
- *Risco das Contingências Ambientais*
- *Risco de Investir Preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao Setor Funerário (death care)*
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados
- Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros
- Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo
- Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos
- Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo
- Risco Relacionado ao Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário
- Desempenho Passado
- Risco de Alteração do Regulamento
- Risco Jurídico
- Risco Regulatório
- Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado
- Risco de Governança
- Risco de Diluição
- Risco de Colocação Parcial da Oferta
- Risco de Potencial Conflito de Interesse
- Risco Operacional
- Risco Relacionado às Pessoas Vinculadas
- 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
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. FATORES DE RISCO

**Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.**

### 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, garantias, portanto, 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.

## **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. 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.

### **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 e valor e os rendimentos das Cotas.

### *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. 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 compõem 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.

### *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.

### **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.

## **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 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.

## **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 movimenta 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.

## **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.
- 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.

## **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. Além disso, os investidores da presente Oferta também estão sujeitos ao risco de diluição econômica tendo em vista que o valor de emissão das Cotas, **fixado em R\$1,75** supera o valor patrimonial das Cotas do Fundo, em 31/12/2017, que era de **R\$1,349814**, conforme as Demonstrações Financeiras do Fundo datadas de 31/12/2017.

## **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.

## **RISCO RELACIONADO ÀS PESSOAS VINCULADAS**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas na Oferta, ou seja, os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras Pessoas Vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens “(ii)” a “(vi)” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

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.

## **RISCO DA POSSIBILIDADE DE COBRANÇA EXCESSIVA DA TAXA DE PERFORMANCE**

A Taxa de Performance devida à Gestora não contém os critérios de marca d'água estabelecidos nos parágrafos 2º e 3º do artigo 86 da Instrução CVM 555. Neste sentido, é possível haver cobrança da Taxa de Performance em um período no qual o desempenho excede à Rentabilidade Esperada, ainda que esse desempenho positivo esteja apenas compensando um desempenho negativo anteriores. Deste modo, os investidores podem ser excessivamente onerados, tendo em vista a possibilidade do Fundo pagar uma Taxa de Performance à Gestora ainda que o Fundo não tenha historicamente um rendimento positivo e excedente à Rentabilidade Esperada.

## **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.

As informações constantes deste 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 neste 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 deste 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.

## **8. TRIBUTAÇÃO**

---

Regras de Tributação do Fundo

Tributação aplicável ao Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. TRIBUTAÇÃO

**Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.**

### **Regras de Tributação do Fundo**

A presente Seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

#### *1. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo*

##### A) Imposto sobre Operações Financeiras/Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/TVM”)

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

##### B) Imposto sobre Operações Financeiras/Câmbio (“IOF/Câmbio”)

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### C) Imposto de Renda (“IR”)

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

#### (i) Cotistas Residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas Residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

## *2. Tributação Aplicável ao Fundo*

### A) Imposto sobre Operações Financeiras/Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/TVM”)

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/TVM, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### B) Imposto de Renda (“IR”)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial CRI, conforme item “Destinação dos Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

### C) Outras Considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

---

- Relacionamento entre as Partes
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

### **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com a Administradora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção. Atualmente não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes.

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

#### **Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, a Administradora exerce as funções de Coordenador Líder da Oferta e Administradora do Fundo.

Ressalta-se que a Administradora e o Coordenador Líder atuaram de conjuntamente na 3ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 18 de dezembro de 2018

#### **Relacionamento da Administradora e Gestora**

Na data deste prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Ressalta-se que a Gestora atua na gestão dos seguintes fundos administrados pela Administradora: H11 CAPITAL ESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, inscrito no CNPJ/MF sob nº 21.518.523/0001-02; e MCL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 12.288.012/0001-42.

#### **Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Coordenador com o Auditor Independente**

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

### **Relacionamento dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas com os demais prestadores de serviços do Fundo**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas prestam ou poderão prestar serviços de distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliários, (i) administrados pela Administradora, ou (ii) cujas carteiras sejam geridas pelo Gestor, (iii) cujas ofertas públicas de distribuição sejam coordenadas pelo Coordenador Líder, (iv) cujas contas sejam auditadas pelo Auditor Independente, (v) cujos ativos sejam custodiados pelo Administrador, na qualidade de custodiante, (vi) cujas cotas sejam escrituradas pela Administradora, na qualidade de Escrituradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

**Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes.**

**Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.**

### **POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes” na página 161 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## **10. ANEXOS**

---

- Anexo I** - Ata de Aprovação da Oferta
- Anexo II** - Instrumento Particular de Alteração do Regulamento
- Anexo III** - Regulamento do Fundo (vigente)
- Anexo IV** - Declaração do Coordenador Líder
- Anexo V** - Declaração da Administradora
- Anexo VI** - Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

Ata de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2º RTD.PJ

3 881 761

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

**(“Fundo”)**

**CNPJ/MF nº 13.584.584/0001-31**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2018**

**I - DATA, HORA E LOCAL:** Aos 30 dias do mês de janeiro do ano de 2018, às 15:30 horas, na sede social da Planner Corretora de Valores Mobiliários S.A., na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“Administradora”).

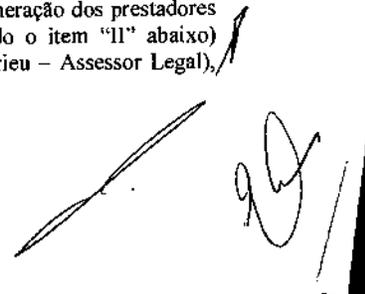
**II - CONVOCAÇÃO:** A presente Assembleia Geral de Cotistas foi convocada em 15 de janeiro de 2018, por meio da disponibilização na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 26 do Regulamento do Fundo vigente na presente data (“Regulamento”).

**III - PRESENÇA:** Presentes os Cotistas detentores de 42,9853% das Cotas emitidas pelo Fundo, considerando as assinaturas apostas na Lista de Presença anexa a presente Ata, e membros da Administradora.

**IV - COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. João Eduardo Gomes Santiago – Presidente; Sr. Flavio Daniel Aguetoni – Secretário.

**V - ORDEM DO DIA:** Deliberar a respeito das seguintes matérias: **I-** a 4ª emissão de até 115.000.000 (cento e quinze milhões) cotas, com valor unitário de R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos) (“Montante Máximo”), a serem objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta Pública” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo e máximo da Oferta Pública, limitado a R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais), observado o item “(b)” seguinte; (b) a possibilidade da emissão de lote adicional e de lote suplementar de Cotas, nos termos do Artigo 14, § 2º, e do Artigo 24 da Instrução CVM 400, respectivamente (“Lote Adicional” e “Lote Suplementar”, respectivamente), desde que atingido o volume mínimo da Oferta Pública; (c) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública; (d) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas; (e) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública; (f) a destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Pública; (g) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta Pública (observado o item “II” abaixo) (Anexo I – descrição dos honorários cobrados pelo Cescon Barrieu – Assessor Legal).

SP - 3654439v2



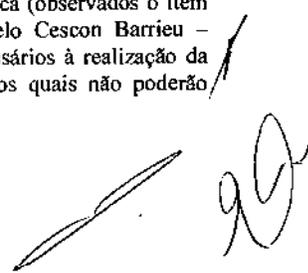
2º RTO PJ

3 051 761

sem prejuízo dos outros custos adicionais necessários à realização da Oferta, como por exemplo, gráfica, *road show* e publicações, os quais não poderão superar o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais); e (h) a autorização para que a Administradora e a Gestora definam todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Pública e adotem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública. Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Administradora deverá realizar o rateio de forma imediata entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Ainda, nos termos do Artigo 9º, Parágrafo 5º do regulamento do Fundo vigente nesta data, não será outorgado direito de preferência na aquisição das Cotas objeto da Oferta Pública para os Cotistas do Fundo; **II-**) a possibilidade da contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e a Gestora para assumirem, respectivamente, as posições de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública e de coordenador contratado, bem como a definição de suas remunerações (Anexo II – Proposta de Coordenador Líder e Coordenador Contratador referente a 4ª Emissão de Cotas do Fundo); e **III-**) caso aprovados os itens acima, a autorização dos representantes legais do Fundo para tomarem todas as medidas legais necessárias para implementação de tais decisões, em especial no que diz respeito à implementação da Oferta Pública.

**VI - DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Geral, depois de discutidas as matérias da Ordem do Dia, os Cotistas deliberaram sem quaisquer restrições, o quanto segue:

I-) a aprovação da Oferta Pública, bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) o volume mínimo da Oferta Pública, equivalente a R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais) e, volume máximo, limitado a R\$201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), observado o item "(b)" seguinte; (b) a possibilidade da emissão de Lote adicional e de Lote Suplementar de Cotas, desde que atingido o volume mínimo da Oferta Pública; (c) a possibilidade de distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública, desde que atingido o volume mínimo da Oferta Pública; (d) o preço de emissão e subscrição das novas Cotas, que será equivalente a R\$1,75 (um real e setenta e cinco centavos) por Cota; (e) o regime de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Pública, que será o de melhores esforços; (f) a ratificação da destinação dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Pública, os quais serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento) preponderantemente relacionados ao setor funerário (*death care*) e selecionados a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento; (g) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço que atuarão no âmbito da Oferta Pública (observados o item "II" abaixo) (Anexo I – descrição dos honorários cobrados pelo Cescon Barrieu – Assessor Legal), sem prejuízo dos outros custos adicionais necessários à realização da Oferta, como por exemplo, gráfica, *road show* e publicações, os quais não poderão



2º RTD.PJ

3.661.761

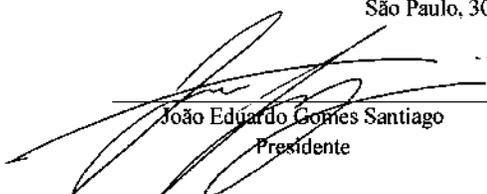
superar o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais); e (h) a autorização para que a Administradora e a Gestora definam todos os demais termos e condições relacionados à Oferta Pública e adotem todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública. Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado. Caso o valor mínimo referido acima não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Ainda, nos termos do Artigo 9º, Parágrafo 5º do regulamento do Fundo vigente nesta data, não foi outorgado direito de preferência na aquisição das Cotas objeto da Oferta Pública para os Cotistas do Fundo.

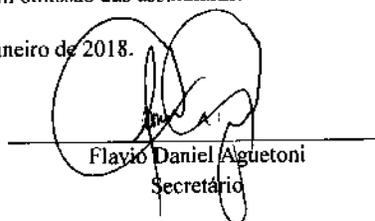
II-) a aprovação da contratação da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e a Gestora para assumirem, respectivamente, as posições de intermediário líder responsável pela condução da Oferta Pública e de coordenador contratado, bem como a definição de suas remunerações (Anexo II – Proposta de Coordenador Líder e Coordenador Contratador referente a 4ª Emissão de Cotas do Fundo).

III-) os Cotistas presentes na Assembleia (i) declaram que receberam de forma suficiente todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto e à aprovação das matérias que foram deliberadas na presente Assembleia e (ii) dispensam a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente Ata.

**VII - ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia Geral de Cotistas, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, autorizam sua publicação com omissão das assinaturas.

São Paulo, 30 de janeiro de 2018.

  
João Eduardo Gomes Santiago  
Presidente

  
Flávio Daniel Aguetoni  
Secretário

2º

Emol. R\$ 10.387,50  
Estado R\$ 2.952,24  
Iosp R\$ 2.020,64  
R. Civi R\$ 546,71  
T. Justiça R\$ 712,91  
M. Público R\$ 498,60  
Iss R\$ 217,72

Total R\$ 17.336,32  
Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Cível de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.272/0001-77  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **3.661.764** em  
01/02/2018 e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **3.661.761**, em títulos e documentos.  
Averbado à margem do registro n. **3661699**  
São Paulo, 01 de fevereiro de 2018

  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Douglas Soares Ságuo - Escrevente Autorizado



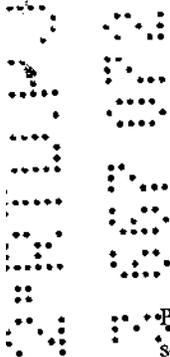
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

Instrumento Particular de Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



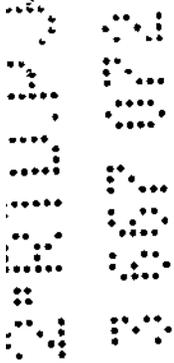
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO DO  
**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.584.584/0001-31 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), **RESOLVE:**

- (i) Rerratificar o “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII*” (“Instrumento de Alteração”), conforme registrado, em 24 de abril de 2018, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3666793, de forma a, por meio do presente instrumento, ajustar a versão do Regulamento constante em anexo do Instrumento de Alteração para que a mesma possa adequadamente refletir todas as alterações então deliberadas no Instrumento de Alteração;
- (ii) Ratificar a realização das alterações indicadas abaixo no regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme já indicadas no Instrumento de Alteração, única e exclusivamente para atender às exigências da Ação de Fiscalização GIE nº 126/2018 da CVM, especificamente com relação ao atendimento pelo regulamento do Fundo ao disposto no §2º, do Artigo 29 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), sendo certo que uma vez que as referidas alterações decorrem exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências da CVM, não será necessária a aprovação por meio da Assembleia Geral, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 24 do Regulamento:
  - 1) Alterar a redação do Parágrafo 1º do Artigo 2º do Regulamento do Fundo para deixar claro que a empresa de avaliação não mais será indicada pela Gestora, mas sim selecionada pela Administradora com o suporte e o subsídio da Gestora, sendo certo que referido dispositivo passará a vigor com a seguinte nova redação:

“*Artigo 2º. (...)*”



**Parágrafo 1º.** 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 selecionada pela Administradora com o suporte e o subsídio da Gestora, observados os requisitos constantes no anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Para os fins do aqui estabelecido, será contratado no mínimo 1 (um) e no máximo 3 (três) laudos para avaliar a aquisição de determinado ativo conforme determinação da Gestora. Ainda, será considerada a média simples dos 2 (dois) laudos elaborados com valores mais próximo, caso seja elaborado mais de 1 (um) laudo e os imóveis, bens e direitos sejam utilizados pelos Cotistas para integralizar as Cotas de emissão do Fundo.”

- 2) Alterar a redação do Artigo 3º do Regulamento do Fundo de forma ajustar o entendimento de que os recursos do Fundo serão aplicados única e exclusivamente sob gestão da Gestora, uma vez que os recursos do Fundo aplicados em ativos imobiliários serão feitos mediante a gestão da Administradora. Referido dispositivo passará a vigor com a seguinte nova redação:

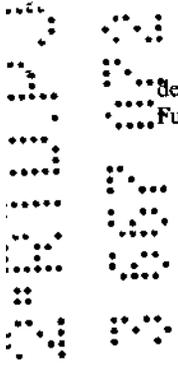
**“Artigo 3.** Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) renda e ganho de capital, de acordo com a seguinte política de investimento:”

- 3) Alterar a redação do Parágrafo 3º do Artigo 10 do Regulamento do Fundo para deixar claro que a Administradora tomará as providências com relação à realização das benfeitorias nos ativos imobiliários detidos pelo Fundo, sendo certo que o referido dispositivo passará a vigor com a seguinte nova redação:

**“Artigo 10. (...)**

**Parágrafo 3º.** O resultado auferido pelo Fundo em cada mês, na forma do Parágrafo 2º acima, será distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento. Observado o limite estabelecido no Parágrafo 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será utilizado pela Administradora do Fundo para (a) realizar benfeitorias necessárias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, mediante a elaboração pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora de relatório contendo as justificativas para a realização de tais benfeitorias, ou (b) realizar novos investimentos em Ativos Alvo.”

- 4) Alterar a redação dos Parágrafos 4º, 5º inciso II, 6º, 7º e 8º do Artigo 12 do Regulamento do Fundo com o objetivo de deixar claro que a Administradora é quem tem o



dever e responsabilidade de tomar as providências com relação aos ativos imobiliários do Fundo. Referidos dispositivos passarão a vigor com a seguinte nova redação:

**“Artigo 12. (...)**

**Parágrafo 4º.** *A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.*

**Parágrafo 5º, inciso II.** *consultoria de investimento, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;*

**Parágrafo 6º.** *A contratação dos serviços de distribuição de Cotas, nos termos do inciso I do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora, com suporte e subsídio da Gestora, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados encargos do Fundo.*

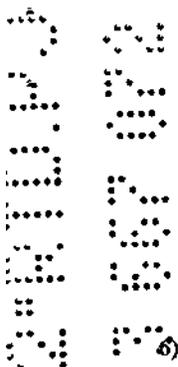
**Parágrafo 7º.** *A contratação dos serviços de consultoria de investimento, nos termos do inciso II do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão, necessariamente, deduzidos da Taxa de Administração, observado sempre o limite desta.*

**Parágrafo 8º.** *A contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do inciso III do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora após deliberação do Comitê de Investimento, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados um encargo do Fundo.”*

- 5) Alterar a redação do Inciso I do Artigo 14 do Regulamento do Fundo, para deixar claro que a Administradora é quem tem o dever e responsabilidade de tomar as providências com relação aos ativos imobiliários do Fundo, sendo certo que o referido dispositivo passará a vigor com a seguinte nova redação:

**“Artigo 14. (...)**

**Inciso I.** *selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como*

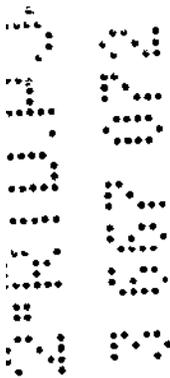


*celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que detêrá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, devendo ser observada a política de investimentos do Fundo;"*

6) Alterar a redação dos incisos I, II, III, VI, VII, VIII, IX, X, bem como excluir o inciso XI do Artigo 17 do Regulamento Fundo para deixar claro que Gestora não terá a função de fazer a gestão dos ativos imobiliários do Fundo e que a referida atividade será exercida única e exclusivamente pela Administradora, sendo certo que referidos dispositivos passarão a vigor com a seguinte nova redação:

*"Artigo 17. (...)*

- I. realizar a seleção dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver, observado que a gestão, a análise, a seleção e a avaliação dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;*
- II. orientar a Administradora com relação à celebração dos negócios jurídicos e à realização todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no presente Regulamento, observado que a celebração, dos negócios jurídicos e à realização das operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo relacionadas aos ativos imobiliários que integram ou que poderão vir a integrar a Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;*
- III. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que detêrá a propriedade fiduciária dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não cabendo, portanto, à Gestora qualquer responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo;*
- IV. propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas;*



- V. *representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou coproprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;*
- VI. *dar suporte e subsídio à Administradora com relação à realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo após prévia deliberação do Comitê de Investimentos;*
- VII. *dar suporte e subsídio à Administradora nas atividades de identificação, avaliação e recomendação ao Comitê de Investimento, das potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;*
- VIII. *dar suporte e subsídio à Administradora na recomendação ao Comitê de Investimento da realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;*
- IX. *dar suporte e subsídio à Administradora na contratação dos serviços de distribuição de Cotas, de consultoria de investimento e de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 12 actma;*
- X. *manter departamento técnico habilitado à prestar serviços de gestão; e*
- XI. *cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora.”*

7) Alterar a redação dos incisos V, VI e VII do Parágrafo 1º do Artigo 23 do Regulamento Fundo para deixar claro que Gestora não terá a função de fazer a gestão dos ativos imobiliários do Fundo e que a referida atividade será exercida única exclusivamente pela Administradora. Referidos dispositivos passarão a vigor com a seguinte nova redação:

**“Artigo 23. (...)**

**Parágrafo 1º. (...)**

- 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 Administradora 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 Administradora se aprova ou não a referida realização de benfeitorias;*
- VII. *analisar a contratação de empresa especializada para administrar as locações*

ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 13, Parágrafo 5º, item III, deste Regulamento, e informar à Administradora se aprova ou não a referida contratação; e”

8) Alterar a denominação da Gestora no caput do Artigo 13 do Regulamento do Fundo para constar a **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011, bem como o endereço eletrônico da Gestora no Parágrafo Único do Artigo 17 e no caput do Artigo 42, que passarão a vigor com a seguinte nova redação:

**“Artigo 13 - A carteira do Fundo será gerida pela ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011 (“Gestora”).**

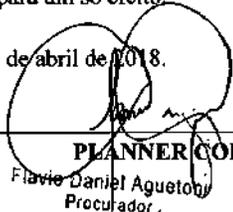
**Artigo 17 (...)**

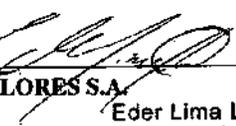
**Parágrafo Único - Em decorrência da previsão do inciso V do caput deste Artigo, a Gestora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em cotas de fundos de investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da Gestora se encontra no seguinte endereço: <http://www.zioninvest.com>.**

**Artigo 42 - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.zioninvest.com>.”**

Nada mais havendo a tratar, o presente Instrumento foi assinado sem 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

São Paulo, 25 de abril de 2018.

  
**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Flavio Daniel Agueton  
Procurador.

  
Eder Lima Leal  
Procurador

6

2

**ANEXO III**

---

Regulamento do Fundo (vigente)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

---

**REGULAMENTO**

**DO**

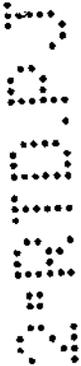
**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

---

Datado de

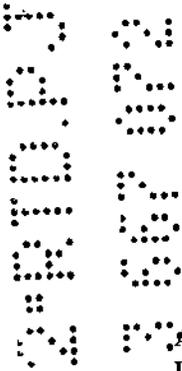
25 de abril de 2018

---



## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO .....	3
CAPÍTULO II - DO OBJETO E DO PÚBLICO ALVO .....	3
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	3
CAPÍTULO IV - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	4
CAPÍTULO V - DAS COTAS .....	5
CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE COTAS .....	6
CAPÍTULO VII - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS .....	7
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	8
CAPÍTULO IX - DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE .....	9
CAPÍTULO X - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO .....	9
CAPÍTULO XI - DA ADMINISTRADORA .....	9
CAPÍTULO XII - DA GESTORA .....	11
CAPÍTULO XIII - DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA .....	11
CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	18
CAPÍTULO XV - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS .....	19
CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	22
CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	27
CAPÍTULO XVIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	27
CAPÍTULO XIX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....	29
CAPÍTULO XX - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	30
CAPÍTULO XXI - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	31
CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO .....	32
CAPÍTULO XXIII - DOS FATORES DE RISCO .....	32
CAPÍTULO XXIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	33
CAPÍTULO XXV - DO FORO .....	33
ANEXO I - FATORES DE RISCO .....	34



## REGULAMENTO DO

### BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

#### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Artigo 1º** - O BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

#### CAPÍTULO II - DO OBJETO E DO PÚBLICO ALVO

**Artigo 2º** - O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária, conforme listados no Artigo 4º abaixo, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento e a política de investimento do Fundo.

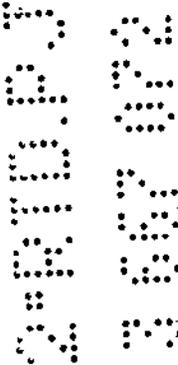
**Parágrafo 1º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, a ser contratado pela Administradora em nome do Fundo, junto à empresa de avaliação selecionada pela Administradora com o suporte e o subsídio da Gestora, observados os requisitos constantes no anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Para os fins do aqui estabelecido, será contratado no mínimo 1 (um) e no máximo 3 (três) laudos para avaliar a aquisição de determinado ativo conforme determinação da Gestora. Ainda, será considerada a média simples dos 2 (dois) laudos elaborados com valores mais próximo, caso seja elaborado mais de 1 (um) laudo e os imóveis, bens e direitos sejam utilizados pelos Cotistas para integralizar as Cotas de emissão do Fundo.

**Parágrafo 2º** - O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo 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.

#### CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 3º** - Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") renda e ganho de capital, de acordo com a seguinte política de investimento:

I. o Fundo terá por política realizar investimentos imobiliários, objetivando,



fundamentalmente, auferir receitas por meio de (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

II. o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou através da integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro do Artigo 2º acima;

III. o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;

IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;

V. caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472; e

VI. o Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

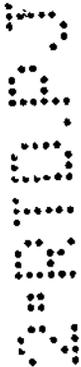
**Parágrafo 1º** - O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e a legislação em vigor.

**Parágrafo 2º** - É vedado ao Fundo aplicar em ativos ou modalidades não previstas nas Resoluções CMN nº 3.792/09 e 3.922/10.

#### **CAPÍTULO IV - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 4º** - Poderão constar do patrimônio do Fundo os seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;



- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- IV. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º** - Os Ativos Alvo serão, preponderantemente, relacionados ao setor funerário e estarão localizados em qualquer região do Brasil.

**Parágrafo 2º** - 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.

**Parágrafo 3º** - O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

## CAPÍTULO V - DAS COTAS

**Artigo 5º** - As cotas do Fundo ("Cotas") corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo 1º** - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º** - A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

**Parágrafo 3º** - Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, salvo até o limite da obrigação de integralizar as Cotas que subscrever.

**Parágrafo 4º** - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo

9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE COTAS

**Artigo 6º** - As ofertas públicas de emissões de Cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito da Administradora ou nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), por meio da distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

**Parágrafo 1º** - As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições previstos no respectivo compromisso de investimento e boletim de subscrição, e na legislação vigente. As integralizações das Cotas ocorrerão de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração do Fundo, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, em até 05 (cinco) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista. A integralização de Cotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, deverá observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a integralização de Cotas com bens e/ou direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

**Parágrafo 2º** - No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O subscritor deverá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 3º** - Após terem sido integralizadas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA").

**Parágrafo 4º** - As Cotas farão jus aos rendimentos relativos a cada exercício social, calculados a partir da data de sua respectiva aquisição.

**Artigo 7º** - Não há limite quanto à quantidade de Cotas do Fundo que pode ser detida por um único Cotista.

**Artigo 8º** - Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída.

## CAPÍTULO VII - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Artigo 9º** - Após total ou parcialmente subscrita ou cancelada a primeira emissão de Cotas e respeitados os requisitos legais aplicáveis, o Fundo poderá, a critério da Administradora, independentemente de alteração deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas, desde que até o montante de 600.000.000 (seiscentos milhões) de Cotas, e observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- II. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de envio de comunicação nesse sentido pela Administradora aos Cotistas, contendo informações sobre o número de Cotas a serem emitidas, o preço de emissão das Cotas e o tipo e demais características da oferta a ser realizada. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas que não forem objeto de exercício do direito de preferência serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições constantes da comunicação enviada aos Cotistas;
- III. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da BM&FBOVESPA, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e
- IV. as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas à época em circulação.

**Parágrafo 1º** - O Fundo poderá, a critério da Administradora, autorizar a subscrição parcial das Cotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

**Parágrafo 2º** - Caso o Fundo autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida distribuição pública de novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Cotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as novas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos recebidos pelo Fundo, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos no período provenientes da integralização das novas Cotas.

**Parágrafo 3º** - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devidamente atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 5º** - Caso, diferentemente do previsto no *caput* deste Artigo, as novas emissões de Cotas sejam deliberadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 10** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Parágrafo 1º do Artigo 24 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo, observadas as regras previstas nos Parágrafos 1º a 5º deste Artigo.

**Parágrafo 1º** - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, apurados em regime de caixa, calculados com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério da Administradora, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º** - Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente do recebimento (i) dos alugueis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o montante do ganho de capital auferido pelo Fundo quando da alienação de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou cotas de emissão de sociedade na qual o Fundo detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos do Fundo, conforme elencados no Artigo 34 deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - O resultado auferido pelo Fundo em cada mês, na forma do Parágrafo 2º acima, será distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento. Observado o limite estabelecido no Parágrafo 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será utilizado pela Administradora do Fundo para (a) realizar benfeitorias necessárias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, mediante a elaboração pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora de relatório

contendo as justificativas para a realização de tais benfeitorias, ou (b) realizar novos investimentos em Ativos Alvo.

**Parágrafo 4º** - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### CAPÍTULO IX - DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE

**Artigo 11** - O Fundo contratará a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar tais serviços, conforme Ato Declaratório da CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Escrutador"), para prestar o serviço de escrituração das Cotas, sendo responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

**Parágrafo único** - Pela prestação dos serviços de custódia qualificada, controladoria de ativos e escrituração de cotas, o Fundo contratará a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar tais serviços, conforme Ato Declaratório da CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Custodiante").

#### CAPÍTULO X - DA ADMINISTRADORA

**Artigo 12** - O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, 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 por meio do Ato Declaratório da CVM nº 3.585, expedido em 2 de outubro de 1995 ("Administradora").

**Parágrafo 1º** - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

**Parágrafo 2º** - A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas

funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 3º** - A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros devidamente habilitados:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo 4º** - A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que detém a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**Parágrafo 5º** - A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, observado o estabelecido nos Parágrafos 6º a 9º abaixo:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria de investimento, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos imobiliários e a comercialização das respectivas unidades e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo, quando for o caso.

**Parágrafo 6º** - A contratação dos serviços de distribuição de Cotas, nos termos do inciso I do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora, com suporte e subsídio da Gestora, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados encargos do Fundo.

**Parágrafo 7º** - A contratação dos serviços de consultoria de investimento, nos termos do inciso II do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão,



necessariamente, deduzidos da Taxa de Administração, observado sempre o limite desta.

**Parágrafo 8º** - A contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do inciso III do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora após deliberação do Comitê de Investimento, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados um encargo do Fundo.

**Parágrafo 9º** - A contratação de formador de mercado, nos termos do inciso IV do Parágrafo 5º acima, dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas caso a instituição contratada seja parte relacionada à Administradora ou à Gestora. Os custos com a contratação de formador de mercado serão considerados um encargo do Fundo.

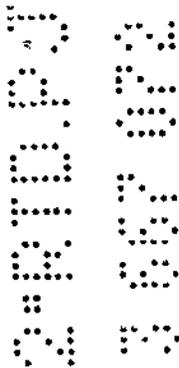
#### **CAPÍTULO XI – DA GESTORA**

**Artigo 13** - A carteira do Fundo será gerida pela **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011 (“Gestora”).

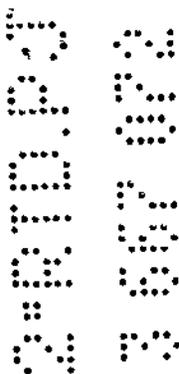
#### **CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Artigo 14** - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que detém a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, devendo ser observada a política de investimentos do Fundo;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo da Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de



- liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, do Comitê de Investimento e, se for o caso, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, na forma e periodicidade exigidos pelas normas aplicáveis;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e



XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento do Fundo;
- b) prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

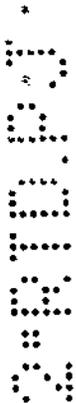
**Artigo 15** – A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

**Parágrafo 1º** - A publicação de informações referidas no *caput* deste Artigo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br), e mantida disponível aos Cotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

**Parágrafo 2º** - A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 3º** - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Parágrafo 1º acima, enviar as respectivas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui



previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

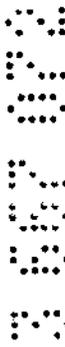
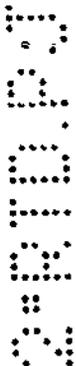
**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos termos do Parágrafo 1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472, observado a exceção quanto às informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da Instrução CVM nº 472 que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 5º** - Considera-se relevante, para os efeitos do disposto no Artigo 15, Parágrafo 4º, inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 6º** - São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na



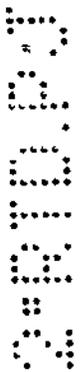
rentabilidade do Fundo;

- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração da Administradora e da Gestora;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de novas cotas nos termos do Artigo 9º deste Regulamento.

**Parágrafo 7º** - Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**Artigo 16** - É vedado à Administradora e/ou à Gestora, no exercício de suas atividades, utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos; adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;



- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º** - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

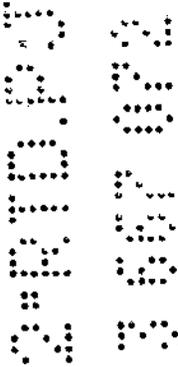
**Parágrafo 2º** - O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º** - É vedado, ainda, à Administradora e/ou à Gestora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;
- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo; e
- III. valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

**Artigo 17** - São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato de gestão e na legislação aplicável:

- I. realizar a seleção dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver, observado que a gestão, a análise, a seleção e a avaliação dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;
- II. orientar a Administradora com relação à celebração dos negócios jurídicos e à realização todas as operações necessárias à execução da política de investimento do



Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no presente Regulamento, observado que a celebração dos negócios jurídicos e à realização das operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo relacionadas aos ativos imobiliários que integram ou que poderão a vir integrar a Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;

- III. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que detém a propriedade fiduciária dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não cabendo, portanto, à Gestora qualquer responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- IV. propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas;
- V. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou coproprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- VI. dar suporte e subsídio à Administradora com relação à realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo após prévia deliberação do Comitê de Investimentos;
- VII. dar suporte e subsídio à Administradora nas atividades de identificação, avaliação e recomendação ao Comitê de Investimento, das potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- VIII. dar suporte e subsídio à Administradora na recomendação ao Comitê de Investimento da realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- IX. dar suporte e subsídio à Administradora na contratação dos serviços de distribuição de Cotas, de consultoria de investimento e de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 12 acima;
- X. manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de gestão;
- XI. fazer a gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- XII. cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;

**Parágrafo Único** - Em decorrência da previsão do inciso V do *caput* deste Artigo, a Gestora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do

Fundo decorrente de eventuais investimentos em cotas de fundos de investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da Gestora se encontra no seguinte endereço: <http://www.zioninvest.com>.

### **CAPÍTULO XIII - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Artigo 18** - A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

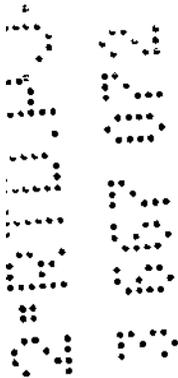
**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

- I. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do Fundo com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- II. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento;
- III. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do Fundo, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- IV. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3º** - A sucessão, à instituição administradora substituta do Fundo, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os



deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 5º** - Os demais procedimentos para substituição da Administradora deverão observar o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 6º** - Todos os procedimentos relativos à substituição da Administradora previstos neste Artigo 19 e Parágrafos serão também aplicados à Gestora.

#### **CAPÍTULO XIV - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS CONTRATADOS**

**Artigo 19** - A Administradora e a Gestora receberão, pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, uma remuneração mensal conjunta equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano apurado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472, equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração será calculada mensalmente, com base no valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

**Parágrafo 2º** - Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo.

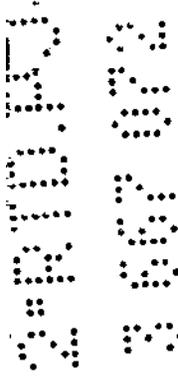
**Parágrafo 3º** - Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos no *caput* deste Artigo 19 serão reajustados todo mês de janeiro de cada ano, pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

**Parágrafo 4º** - O valor correspondente ao serviço de distribuição de Cotas do Fundo não está incluído na Taxa de Administração.

**Artigo 20** - Além da Taxa de Administração acima estabelecida, o Fundo pagará à Gestora uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (“Taxa de Performance”), uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre de apuração, diretamente para a Gestora, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

*Fórmula:*

$$TP_n = 20\% [RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]$$



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.

**Artigo 21** - 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% (dez centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço, assegurado um valor mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil Reais).

**Artigo 22** - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do Fundo, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo Fundo estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.

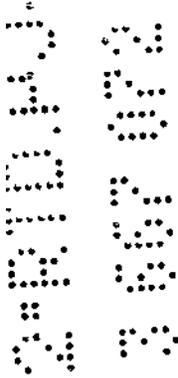
**Parágrafo Único** - Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados pela Administradora, a serviço do Fundo.

## CAPÍTULO XV - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

**Artigo 23** - O Fundo terá um comitê de investimento ("Comitê de Investimento"), formado por 3 (três) membros efetivos indicados única e exclusivamente pela Gestora do Fundo. O Comitê de Investimento terá um presidente, eleito pelos seus membros.

**Parágrafo 1º** - O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos deste Regulamento:

- I. acompanhar as atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e o cumprimento das obrigações as eles atribuídas neste Regulamento;
- II. acompanhar a performance do Fundo, notificando os Cotistas de suas opiniões, através de relatório específico, 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 de sua opinião, através de relatório específico, 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 Administradora 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 Administradora se aprova ou não a referida realização de benfeitorias;

VII. analisar a contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 13, Parágrafo 5º, item III, deste Regulamento, e informar à Administradora 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, sem prejuízo da deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas das matérias que envolvam conflito de interesses, nos termos do Artigo 24, inciso X abaixo.

**Parágrafo 2º** – Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato por prazo indeterminado e não receberão qualquer remuneração pelo exercício de suas funções.

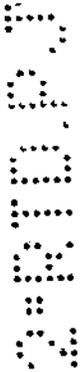
**Parágrafo 3º** – Competirá à Gestora a destituição do membro do Comitê de Investimento por ela indicado, a qualquer tempo, bem como a indicação do substituto, no prazo de até 30 (trinta) dias da destituição, mediante comunicação escrita à Administradora.

**Parágrafo 4º** – O Comitê de Investimento se reunirá, para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, em caráter ordinário, sempre que houver alguma matéria de interesse do Fundo que seja de sua competência a ser analisada, mediante convocação de reunião, onde constará dia, hora e local de realização da referida reunião, ou consulta formal via mensagem eletrônica.

**Parágrafo 5º** – A convocação das reuniões do Comitê de Investimento poderá ser feita pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer de seus membros, e será enviada por meio de fax-símile, carta registrada ou mensagem eletrônica aos endereços a serem fornecidos pelos membros do Comitê de Investimento no momento da sua posse. A convocação será realizada com pelos menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência em primeira convocação, e 2 (dois) dias úteis em segunda convocação.

**Parágrafo 6º** - A convocação será dispensada quando todos os membros efetivos do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião. Não obstante o disposto neste Parágrafo, as consultas formais deverão ser formuladas pelo membro do Comitê de Investimento que tenha convocado ou, ainda, por qualquer de seus membros a pedido da Administradora ou da Gestora, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data final de manifestação ou resposta à consulta formulada, detalhando as matérias submetidas à deliberação por consulta formal bem como as informações e documentos que porventura sejam necessários para a resposta dos membros do Comitê de Investimento.

2



**Parágrafo 7º** – As reuniões do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a participação da totalidade de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal.

**Parágrafo 8º** – As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por videoconferência ou teleconferência, casos em que as respectivas atas serão preparadas pelo secretário da reunião e encaminhadas para assinatura dos membros presentes (assim considerados todos aqueles que participarem da reunião, inclusive por telefone ou videoconferência), desde que sua manifestação de voto seja também enviada por escrito e recebida pelo secretário da referida reunião.

**Parágrafo 9º** – As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria simples dos seus membros, cabendo a cada membro 01 (um) voto, sendo necessária a aprovação da totalidade dos membros do Comitê de Investimentos no tocante aos itens V, VI e VII do Parágrafo 1º.

**Parágrafo 10** – As deliberações do Comitê de Investimento, tomadas ou emitidas em reuniões ou em consulta formal, serão reduzidas a termo pela Administradora ou pela Gestora em atas a serem lavradas no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 11** – Os membros do Comitê de Investimento deverão tomar posse de seus cargos mediante a assinatura (a) do termo de posse a ser lavrado no Livro de Atas do Comitê de Investimento, (b) do termo de confidencialidade relativo a todas e quaisquer informações a que tiver acesso a respeito do Fundo e/ou em função de seu cargo como membro do Comitê de Investimentos, e (c) termo obrigando-se a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

**Parágrafo 12** – O membro do Comitê de Investimento poderá outorgar poderes a outro membro do Comitê de Investimento para que o represente e exerça suas incumbências e vote em seu nome nas reuniões do Comitê.

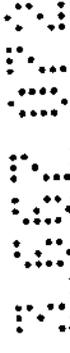
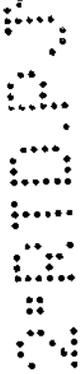
**Parágrafo 13** – O presidente do Comitê de Investimento deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 14** – As decisões e instruções do Comitê de Investimento deverão ser rigorosamente observadas pela Administradora, pela Gestora e pelos demais prestadores de serviços do Fundo.

## **CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre:
  - a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do Fundo; e

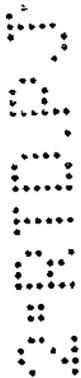


- b) a distribuição do resultado aos Cotistas;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de suas substitutas;
- IV. ressalvada a hipótese prevista no Artigo 9º acima, aprovar a emissão de novas Cotas;
- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. determinar à Administradora e/ou à Gestora a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Regulamento;
- IX. eleger e destituir o representante dos cotistas, sempre que a eleição ou destituição for do interesse dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472;
- XI. deliberar sobre as matérias constantes do Capítulo III deste Regulamento;
- XII. deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- XIII. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XIV. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XV. aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

**Parágrafo 3º** - Por ocasião da Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária, sendo



que, para cálculo do percentual aqui referido, deverão ser observadas as participações relativas a cada Cotista constantes no registro de Cotistas do Fundo na data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 4º** - O pedido de que trata o Parágrafo 3º anterior deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 5º** - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Escriturador ou do custodiante do Fundo, conforme o caso, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

**Artigo 25** - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo Representante dos Cotistas, eleito conforme Artigo 32 deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, e mantê-los lá até a realização da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 26** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 1º** - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

**Parágrafo 2º** - A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária, sendo admitido que a segunda convocação seja realizada na mesma data da primeira, mas, em horário posterior.

**Parágrafo 3º** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

2

**Parágrafo 4º** - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 25 anterior.

**Parágrafo 5º** - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Cotistas.

**Artigo 27** - As matérias previstas no artigo 24 acima poderão ser deliberadas pelos Cotistas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, fac-símile ou e-mail dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Primeiro** - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos do previsto neste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** - As matérias submetidas à consulta serão aprovadas conforme os forem obtidos os votos de Cotistas nos percentuais estabelecidos no Artigo 28 abaixo.

**Artigo 28** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 29** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a:

- (a) cada Cota 1 (um) voto aos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo; e
- (b) cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, aos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

**Parágrafo 1º** - Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI, e XII do *caput* do Artigo 24 acima e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quorum* qualificado.

**Parágrafo 3º** - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo, observado que, nos termos do disposto no Parágrafo 4º abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de

avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 4º** - Não se aplica o disposto no Parágrafo 3º acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo 3º acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

**Artigo 30** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo único** - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, sendo que tal voto será considerado válido tão somente se devidamente assinado (o que implica no envio dos documentos hábeis à comprovação da representação) e recebido pela Administradora com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário marcado para o início da realização da Assembleia Geral.

**Artigo 31** - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**Parágrafo 1º** - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso I do *caput* deste Artigo.

**Parágrafo 2º** - Caso receba a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima, a Administradora deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 3º** - Para tanto, a Administradora poderá exigir do Cotista solicitante (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas do Fundo; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de

quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste Parágrafo.

**Parágrafo 4º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º acima, serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 32** - O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472.

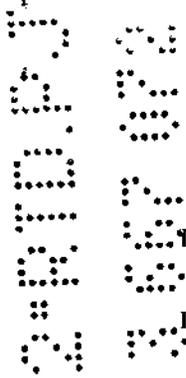
**Artigo 33** - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e da Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 9º deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar à Administradora e à Gestora e, se estas não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 34** - Constituem encargos do Fundo:

- I. (a) Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora e/ou da Gestora para defesa dos interesses do Fundo, inclusive para a participação em Assembleias Gerais e/ou reuniões que não se



realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração e gestão do Fundo, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio, e (b) Taxa de Performance;

- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório;

2

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

**Parágrafo único** - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

## CAPÍTULO XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

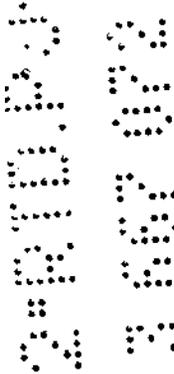
**Artigo 35** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o custodiante (se houver), entre o Fundo e o Escriturador, entre o Fundo e o consultor de investimentos e/ou entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o custodiante, o Escriturador, o consultor de investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao Escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, observado que não caracterizará situação de conflito de interesse a aquisição de cotas de fundos administrados ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do



custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao Escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

## CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 36** - 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 deste Regulamento.

**Parágrafo único** - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

**Artigo 37** - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º** - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 2º** - Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo 1º acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil referido no Parágrafo 3º abaixo.

**Parágrafo 3º** - Para fins do disposto no Parágrafo 2º acima, os ativos dados em dação pelo Fundo aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III, da Parte Especial do Código Civil

BRASIL

brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral referida no Parágrafo 2º acima. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

**Parágrafo 4º** - O custodiante do Fundo continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do Parágrafo 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

**Artigo 38** - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**Artigo 39** - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

## CAPÍTULO XXI - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**Artigo 40** - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I - distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo único** - Este Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do *caput* deste Artigo, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

**Artigo 41** - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

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

**Parágrafo único** - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do *caput* deste Artigo, podendo, inclusive, as Cotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

## CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

**Artigo 42** - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.zioninvest.com>.

## CAPÍTULO XXIII - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 43** - Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocarem em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do Fundo e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a



diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Escriturador, do custodiante, do consultor de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 44** - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

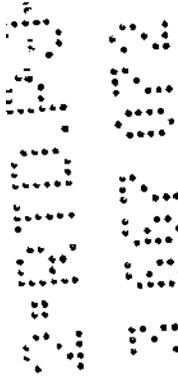
**Parágrafo único** - A data do encerramento do exercício social do Fundo será 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 45** - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora.

#### **CAPÍTULO XXV – DO FORO**

**Artigo 46** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

2  
A



## ANEXO I – FATORES DE RISCO

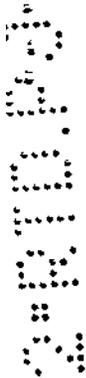
A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo, bem como os que estejam dispostos no material de oferta das cotas do Fundo:

### I. Riscos de Mercado

*Fatores macroeconômicos relevantes.* 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.

*Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.* Os títulos públicos e/ou privados de dívida 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 títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento 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, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

*Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.* A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.



*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.* 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.

*Riscos jurídicos.* 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.

## II. Riscos relacionados ao Fundo

*Inexistência de garantia de eliminação de riscos.* 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, da Gestora, do consultor de investimentos, do Escriturador, do custodiante, 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.

*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.

*Revisões e/ou atualizações de projeções.* O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto, caso aplicável, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam

incorretas.

*Risco relativo à rentabilidade do Fundo.* 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 de disponibilidade de caixa.* Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

*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.

*Risco de conflito de interesses.* 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 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; e/ou (ii) bens imóveis, 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. 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 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; e/ou (ii) bens imóveis, 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.

**Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos 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.

**III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

**Risco de desvalorização dos bens 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; 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.

**IV. Riscos Relativos aos Ativos**

**Risco da Aquisição de Imóveis em Desenvolvimento Imobiliário.** O Fundo poderá adquirir ativos que estejam em fase de desenvolvimento imobiliário. 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 não realizará nenhuma 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.

*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 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.

**Riscos relativos às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple, em alguns casos, a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção, adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação no Fundo diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.

**ANEXO IV**

---

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



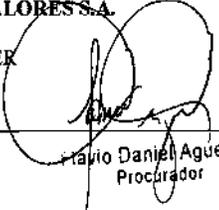
#### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.584.584/0001-31 (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, na qualidade de instituição administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta são, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 21 de março 2018.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

COORDENADOR LÍDER

Por:		Por:	
Cargo:	Viviane Ronghi Diretora	Cargo:	Flavio Daniel Aguetoni Procurador

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 10º andar  
São Paulo SP 04538-132

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

Declaração da Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

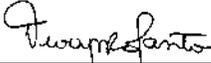


### DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.584.584/0001-31 (“**Fundo**”), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto definitivo da Oferta contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto definitivo da Oferta são, na data de sua divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 21 de março de 2018.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
ADMINISTRADOR

Por:   
Cargo: Viviane Rodrigues  
Diretora

Por:   
Cargo: Flavio Daniel Aguiar  
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO VI**

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Relatório de Consultoria Imobiliária

---



CREMATÓRIO  
**METROPOLITANO**  
GRUPO CORTEL

CEMITÉRIO PARQUE  
**SÃO VICENTE**  
GRUPO CORTEL

CEMITÉRIO ECUMÊNICO  
**SÃO FRANCISCO DE PAULA**  
GRUPO CORTEL

CREMATÓRIO E CEMITÉRIO  
**SAINT HILAIRE**  
GRUPO CORTEL

CEMITÉRIO PARQUE  
**MEMORIAL DA COLINA**  
GRUPO CORTEL

CEMITÉRIO  
**PARQUE DE MANAUS**  
GRUPO CORTEL

CREMATÓRIO E CEMITÉRIO  
**ECUMÊNICO CRISTO REI**  
GRUPO CORTEL

CEMITÉRIO  
**SÃO JOSÉ**  
GRUPO CORTEL

CREMATÓRIO E CEMITÉRIO DA  
**PENITÊNCIA**  
GRUPO CORTEL

**BINSWANGER BRAZIL**  
**BB27028**

**AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**  
**CONJUNTO DE CEMITÉRIOS E CREMATÓRIOS**  
**GRUPO CORTEL**

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

Data-base: dezembro de 2016



RUA LÍBERO BADARÓ, 377 - 27º ANDAR - 01609-000 - SÃO PAULO - SP - BRASIL  
TEL/FAX: +55 (11) 2985-1101 - WWW.BINSWANGER.COM.BR

São Paulo, 02 de março de 2018.

**Ao Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services  
Fundo de Investimentos Imobiliário – FII**

Aos cuidados

**Planner Corretora de Valores S.A.**  
*Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, São Paulo – SP*

Com cópia para

**H11 Capital Gestão de Recursos Ltda**  
*Avenida Horácio Lafer, 160, 2º andar, cj21, São Paulo – SP*

REF: Conjunto de cemitérios e  
crematórios do Grupo Cortel.

Atendendo à solicitação de Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (*Care 11 – FII*), a Binswanger Brazil (*Binswanger*) efetuou a avaliação do empreendimento em referência, determinando seu valor econômico-financeiro, na data-base dezembro de 2016.

No relatório anexo descrevemos a metodologia utilizada na avaliação econômico-financeira do Conjunto de Cemitérios do Grupo Cortel.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir dúvidas.

Atenciosamente,

Nilton Molina Neto

**Binswanger Brazil**

REGIONAL • NATIONAL • INTERNATIONAL REAL ESTATE

**REGIONAL OPERATIONS:** Atlanta, GA • Charlotte, NC • Chicago, IL • Cincinnati, OH • Dallas, TX • Denver, CO • Detroit, MI • Houston, TX  
King of Prussia, PA • Los Angeles, CA • Melville, NY • Miami, FL • Minneapolis, MN • Natick, MA • New York, NY • Newport Beach, CA • Owings Mills, MD  
Oxford, MS • Philadelphia, PA • Seattle, WA • Tampa, FL • Toledo, OH • Washington, D.C. • Woodland Hills, CA • Bangkok • Buenos Aires • Caracas • Hanoi  
Hamburg • Lima • London • Madrid • Mexico City • Milan • Montreal • Mumbai • Paris • Quito • Sao Paulo • Santiago • Seoul • Shanghai • Singapore  
Sydney • Tel Aviv • Taipei • Tokyo • Toronto • Warsaw • Zurich

Offices Worldwide  
North America • South America  
Europe • Middle East  
Asia • Australia  
[www.binswanger.com](http://www.binswanger.com)

## ÍNDICE

---

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>5</b>
1.1 OBJETIVO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO .....	5
1.2 CONDIÇÕES LIMITANTES .....	6
1.3 EVENTOS SUBSEQUENTES .....	11
<b>2. METODOLOGIA</b> .....	<b>12</b>
2.1 PROCEDIMENTOS REALIZADOS .....	12
<b>3. PANORAMA DE MERCADO</b> .....	<b>14</b>
3.1 O MERCADO DE SERVIÇOS FUNERÁRIOS .....	14
3.2 REGULAMENTAÇÃO .....	15
3.3 PLAYERS IMPORTANTES DA INDÚSTRIA .....	16
3.4 INFORMAÇÕES SOBRE OS ATIVOS AVALIADOS .....	16
<b>4. PREMISSAS</b> .....	<b>26</b>
4.1 PREMISSAS UTILIZADAS NA ELABORAÇÃO DA MODELAGEM FINANCEIRA .....	26
4.2 TAXA DE DESCONTO .....	38
<b>5. AVALIAÇÃO</b> .....	<b>41</b>
5.1 CORTEL .....	41
5.2 CEDAM .....	45
5.3 CSFP .....	49
5.4 CEDERJ .....	53
<b>6. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>57</b>
<b>7. APÊNDICE I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>59</b>

## SUMÁRIO EXECUTIVO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

---

**Solicitante:** Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimentos Imobiliário – FII

---

**Objeto:** Conjunto de cemitérios e crematórios do Grupo Cortel

---

**Finalidade:** Determinação do valor econômico-financeiro

---

**Metodologia:** Fluxo de caixa descontado (DCF)

---

### CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Resumo de Valores (em mil reais)</b>	
<b>Cortel</b>	<b>297.873</b>
<b>Cedam</b>	<b>36.779</b>
<b>CSFP</b>	<b>27.858</b>
<b>Cederj</b>	<b>(328)*</b>
<b>VPL Consolidado</b>	<b>362.182</b>

\* Verificar nota explicativa na seção 1.1

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### MÉTODO DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

---

**Grau de fundamentação para identificação do valor:** Grau I

---

**Grau de fundamentação para indicadores de viabilidade:** Grau I

---

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1 OBJETIVO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

A *Binswanger* foi contratada pelo Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimentos Imobiliário – FII para realizar a avaliação econômico-financeira, na data-base dezembro de 2016, dos seguintes ativos:

- ✓ Cemitério Parque de Manaus;
- ✓ Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula;
- ✓ Cemitério da Penitência;
- ✓ Crematório Metropolitano Cristo Rei;
- ✓ Crematório Parque Memorial da Colina;
- ✓ Crematório Metropolitano e Cemitério São José;
- ✓ Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire, e
- ✓ Cemitério Parque Jardim São Vicente.

O *Cemitério Parque de Manaus* é explorado economicamente pela empresa Implantação e Administração de Cemitérios da Amazônia Ltda. (*CEDAM*).

O *Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula* é explorado economicamente pela empresa Cortel Cemitério São Francisco de Paula Ltda. (*CSFP*).

O *Cemitério da Penitência* é explorado economicamente pela empresa Cederj Implantação e Administração de Cemitérios do Rio de Janeiro Spe Ltda. (*CEDERJ*).

Os demais empreendimentos são explorados economicamente pela Cortel Implantação e Administração de Cemitérios Crematórios Ltda. (*CORTEL*).

Tais ativos, quando citados em conjunto, serão aqui denominados como *Ativos Avaliados* ou *Cemitérios e Crematórios*. Como parte relevante de seus valores econômicos encontra-se na geração futura de caixa, através principalmente de arrendamentos e prestações de serviços funerários, é necessário preparar uma avaliação baseada nos fluxos de caixa gerados pelos Cemitérios e Crematórios, descontados a valor presente.

A *Binswanger* realizou suas análises apenas sobre os fluxos de caixa dos *Cemitérios e Crematórios*. Não foi escopo de nossos serviços analisar a natureza e impactos de outras operações das empresas que exploram os *Ativos Avaliados*. A listagem não exaustiva destas outras operações inclui negócios entre partes relacionadas, empréstimos, investimentos em outras empresas, contingências passivas ou ativas eventualmente detidos por *CEDAM, CSFP, CEDERJ* ou *CORTEL*.

**Nota:** É importante ressaltar que, por solicitação do Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimentos Imobiliário – FII, na avaliação dos ativos relacionados Cemitério da Penitência, administrados pela *CEDERJ*, foram considerados apenas 10% do valor econômico total destes ativos. Segundo o Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimentos Imobiliário – FII, esta solicitação foi feita devido ao fato da *CORTEL* possuir apenas 10% de participação no empreendimento.

## 1.2 CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ As análises aqui apresentadas são estritamente referentes aos documentos fornecidos pelo solicitante, constante em nossos papéis de trabalho.
- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a *Binswanger* não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade de *Binswanger* para detectar fraudes nos documentos e estudos disponibilizados.
- ✓ Não é responsabilidade da *Binswanger*, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.
- ✓ Esta avaliação considera as propriedades livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área.
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no parágrafo “Objetivo” deste relatório.

Os parágrafos abaixo constituem-se em uma listagem, não exaustiva, das limitações inerentes deste trabalho:

Na elaboração deste relatório foram utilizados dados e informações, gerenciais e contábeis, históricos e projetados, não auditados, fornecidos principalmente pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* ou *CORTEL*. Estes dados e informações foram fornecidos na forma de documentos e reuniões (presenciais ou virtuais) com empregados, consultores, gerentes, diretores e administradores dos *Ativos Avaliados*.

No tocante aos balancetes de 31 de dezembro de 2016 de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*, apresentados como informação histórica, fomos comunicados pelas Administrações dos *Ativos Avaliados* que estes balancetes constituem informação gerencial e não foram preparados de acordo com as práticas contábeis requeridas pela legislação brasileira. Se os balancetes fossem preparados sob tais práticas, a interpretação das informações poderia ser alterada de forma bastante relevante, afetando eventuais cálculos derivados da leitura dos balancetes. Para que os fluxos de recebimento relativos a vendas anteriores a 31 de dezembro de 2016 fossem considerados em anos seguintes, dado grande parte das vendas de jazigos

serem realizadas à prazo, foram fornecidas pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* saldos de contas a receber em aberto ao final do exercício de 2016, que não constavam dos balancetes. Nenhuma das informações históricas apresentadas encontrava-se auditada.

Fomos informados pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* que até a data de emissão deste relatório as empresas não possuíam os balancetes encerrados do exercício de 2017. Sendo assim, os valores deste exercício social foram projetados com base nas informações preliminares enviadas pelas Administrações dos *Cemitérios e Crematórios*. Há a possibilidade dos valores aqui demonstrados para o exercício de 2017 possuírem divergências relevantes em relação aos saldos que serão apresentados por *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* quando do encerramento de seus balanços para a data-base de 31 de dezembro de 2017.

É importante citar que fomos informados pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* que as empresas encontram-se em processo de auditoria de seus balanços (a primeira auditoria à qual os saldos contábeis destas empresas estão sendo submetidos). Até a emissão deste relatório, o parecer de auditoria não havia sido emitido para os saldos de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*. Como ocorre em qualquer processo de auditoria, há a possibilidade da firma contratada por *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* identificar ajustes contábeis relevantes a serem registrados por estas empresas mesmos em saldos relativos a exercícios anteriores à data de emissão deste relatório, como os exercícios de de 2016 e 2017. Não tivemos acesso aos resultados do processo de auditoria até momento e, sendo assim, consideramos como verdadeiros, precisos e completos os dados fornecidos pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*.

Conforme citado, nossos trabalhos foram conduzidos considerando-se que os dados, informações e premissas por nós obtidos são verdadeiros, precisos e completos. Estes dados e informações não foram submetidos a testes ou confirmações sobre sua veracidade, precisão ou completude por parte da *Binswanger*, sendo assim, não assumimos quaisquer responsabilidades sobre os dados e informações utilizados. Conforme já citado, na

eventualidade de realização de futuras auditorias sobre os dados e informações por nós recebidos, podem ser encontrados erros e inconsistências que possam levar aos usuários deste laudo de avaliação a conclusões diferentes sobre o desempenho dos *Ativos Avaliados*.

Em parte dos documentos a nós fornecidos, é citada a obrigação, em alguns dos *Cemitérios e Crematórios*, de repasse de parte das receitas e resultados dos negócios a terceiros. Fomos informados pelas Administrações de *CEDAM, CSFP, CEDERJ e CORTEL* que os saldos dos balancetes de 2016, apresentados como informação histórica e utilizados como base em nossas análises, encontram-se líquidos destas obrigações e que poderíamos utilizá-los como base, sem a necessidade de qualquer ajuste sobre os valores apresentados. Assim procedemos. Contudo, é importante enfatizar que, conforme citamos anteriormente, o escopo de nossos trabalhos não inclui a realização de testes ou outros procedimentos de confirmações sobre sua veracidade das informações recebidas.

Outro item importante a destacar: exceto quanto ao *Cemitério Parque De Manaus*, para o qual obtivemos a informação de que sua concessão é finita, fomos comunicados que o prazo de utilização dos demais Cemitérios e Crematórios é indeterminado ou renovável automaticamente. Esta informação não condiz com alguns documentos que nos foram apresentados. Ao comunicar o fato às Administrações de *CEDAM, CSFP, CEDERJ e CORTEL*, fomos informados que tais documentos estavam desatualizados. Não tivemos acesso aos documentos atualizados. Conforme citamos anteriormente, nossa avaliação tomou como base os dados, informações e premissas informados pelas Administrações dos *Ativos Avaliados* e o escopo de nossos trabalhos não inclui a realização de testes ou outros procedimentos de confirmações sobre sua veracidade das informações recebidas.

Os trabalhos da *Binswanger* não foram planejados e/ou realizados com o objetivo de revelar fraudes de qualquer tipo, atos de corrupção ou lavagem de dinheiro efetuados por parte dos empregados, consultores, gerentes, diretores e administradores dos *Cemitérios E Crematórios* ou por qualquer outra parte, relacionada ou não aos *Ativos Avaliados*. Sendo assim, não assumimos quaisquer responsabilidades sobre a identificação de tais eventos.

Conforme já citado anteriormente, o escopo deste trabalho não incluiu auditoria ou revisão de demonstrações financeiras ou de controles internos, de forma que a *Binswanger* não está expressando opinião ou emitindo qualquer outro tipo de relatório sobre as demonstrações financeiras de qualquer um dos *Ativos Avaliados* ou sobre seus controles internos.

Conforme citado anteriormente, a metodologia utilizada foi a do fluxo de caixa do ativo descontado a valor presente (valor em uso). Nossos trabalhos não foram planejados ou executados para estimar valores de venda imediata e identificar ativos, tangíveis ou intangíveis, e passivos, registrados contabilmente ou não, relacionados aos *Ativos Avaliados*. A *Binswanger* ateve-se exclusivamente a analisar a geração operacional de fluxos de caixa dos *Cemitérios e Crematórios* listados neste relatório, com base em informações e premissas enviadas pelas Administrações de *CEDAM, CSFP, CEDERJ* ou *CORTEL*. Conforme já citado, não fez parte de nossos serviços analisar a natureza e impactos de outras operações relacionadas a estas empresas como, por exemplo, operações com partes relacionadas, empréstimos contraídos e investimentos em outras empresas, entre outros ativos e passivos que eventualmente estejam detidos por *CEDAM, CSFP, CEDERJ* ou *CORTEL*.

Os resultados apresentados neste relatório representam nossa melhor estimativa considerando as informações obtidas durante o trabalho e as discussões e reflexões mais relevantes sobre os riscos, oportunidades e expectativas de resultados para os *Ativos Avaliados*, considerando o atual estágio de desenvolvimento informado sobre seus negócios. Contudo, sempre há a possibilidade de ocorrência de eventos posteriores que podem alterar de forma relevante nossas estimativas.

O presente relatório não constitui um julgamento, opinião ou recomendação à Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII ou a qualquer terceiro quanto a conveniência, oportunidade ou decisão de realização de aquisição de quaisquer dos *Ativos Avaliados* ou qualquer instrumento financeiro a eles relacionados.

### **1.3 EVENTOS SUBSEQUENTES**

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório.

A *Binswanger* não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

## 2. METODOLOGIA

---

As metodologias adotadas seguem as prescrições da NBR 14653, parte 4 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Conforme apresentado pela norma NBR 14653, Avaliação de bens: Parte 4 – Empreendimentos, define-se o valor econômico de um empreendimento:

**NBR 14653-4: 2002 - 3.90** “*Valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco*”.

Baseados nas características deste empreendimento, entendemos que a metodologia que melhor reflete seu **valor** é a aplicação do **método do fluxo de caixa descontado (DCF)**.

### 2.1 PROCEDIMENTOS REALIZADOS

Realizamos os seguintes procedimentos para a avaliação econômico-financeira:

• Solicitação de informações e premissas às Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* sobre os *Ativos Avaliados*. As informações e premissas solicitadas referem-se principalmente a:

- ✓ Capacidade construída de jazigos em 31/12/2016 para cada cemitério;
- ✓ Capacidade de expansão de jazigos construídos em cada cemitério;
- ✓ Estimativa de vendas para os anos de 2017 a 2025 para as principais linhas de serviço;
- ✓ Informações sobre custos e despesas, fixos e variáveis, das operações;
- ✓ Preços praticados para cada linha de serviço;
- ✓ Preços estimados para construção de novos jazigos e prestação de serviços;
- ✓ Histórico de vendas por cada linha de serviço; e
- ✓ Balancetes do último exercício social já encerrado (no caso 31/12/2016).

- Análise do custo de capital requerido para os *Ativos Avaliados*, que serviu de base para definição da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros. A estrutura de capital definida com base em premissas das Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* é de 100% de capital próprio, apesar de algumas destas empresas possuírem dívida. Conforme citado anteriormente neste relatório, nosso escopo restringe-se aos *Ativos Avaliados*. Sendo assim, utilizamos como base a estrutura proposta pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*;
  
- Elaboração de modelagem financeira para os *Ativos Avaliados*. Nesta modelagem foram utilizados os seguintes parâmetros:
  - ✓ Metodologia do fluxo de caixa gerado pelo ativo, descontado a valor presente;
  - ✓ O horizonte de avaliação é de 40 anos. Não foi utilizada perpetuidade pois, conforme informações recebidas das Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*, há limitações para construção de novos jazigos nos *Ativos Avaliados* e a venda de jazigos constitui receita importante para os *Cemitérios e Crematórios*;

As projeções foram realizadas em Reais nominais; e

- ✓ A modelagem financeira utilizou a taxa de desconto de 10,19% a.a.

Maiores informações sobre as premissas utilizadas na elaboração da modelagem financeira encontram-se na seção 4 deste relatório.

### 3. PANORAMA DE MERCADO

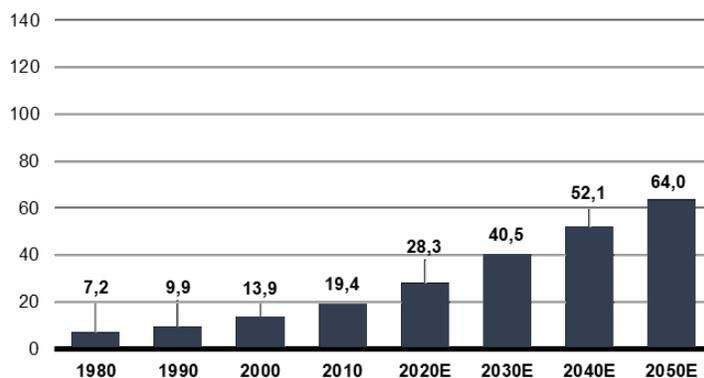
---

#### 3.1 O MERCADO DE SERVIÇOS FUNERÁRIOS

Recentemente, o negócio de serviços funerários no País vem adotando a denominação americana *Death Care Industry*. O setor desenvolveu-se muito nos últimos anos, passando a agregar vários serviços além da tradicional venda de jazigos e ataúdes e aluguel de capelas para velórios. Atualmente, é crescente o número de cremações e oferta de outros serviços agregados tais como translados funerários, prestação de serviços legais e administrativos para registro de óbito, tanatopraxia, aluguel de columbários e venda de acessórios (ex: coroas de flores, etc.).

Outro nicho de negócio que vem aumentando vendas são os planos funerários, onde indivíduos e famílias pagam antecipadamente pelos jazigos e demais serviços, conforme o plano contratado. É neste nicho que o setor vê nas classes C, D e E uma grande oportunidade para alavancar vendas. Isto porque os planos oferecem parcelas menores aos clientes, com prazos maiores de pagamento. Para as empresas, a modalidade também é vantajosa pois permite a entrada de recursos de forma antecipada.

Segundo dados do IBGE, a população brasileira envelheceu nos últimos 30 anos e há a estimativa de que este envelhecimento permaneça por algumas décadas. Este dado aponta para uma demanda crescente por serviços funerários. A figura abaixo demonstra o crescimento real e estimado da população brasileira com mais de 60 anos:



Fonte: IBGE (valores em milhões de indivíduos)

Em 2013, existiam no País cerca de 11.700 companhias que atuavam na *Death Care Industry* como funerárias, cemitérios, operadoras de planos funerários e outros prestadores de serviços. Neste ano, de acordo com a Associação Brasileira de Empresas e Diretores do Setor Funerário (Abredif), o setor movimentou aproximadamente R\$7,0 bilhões, empregando cerca de 50.000 pessoas. Em 2013, das aproximadamente 5.500 funerárias existentes, 98% delas eram privadas e grande parte era representada por empresas familiares. Recentemente, o jornal Folha de São Paulo destacou o aumento no número de crematórios, citando que em 1997 eram apenas 3 no País, em 2010 o número subiu para 23 e em 2014 havia cerca de 70 crematórios no Brasil.

### 3.2 REGULAMENTAÇÃO

É uma preocupação da *Death Care Industry*, o fato da legislação brasileira não ter acompanhado na mesma velocidade o rápido crescimento do setor. Em alguns casos, o ramo de atividade carece de marcos legais mais claros e específicos. O desenvolvimento de novos nichos de negócio gerou demandas para as quais a comercialização de serviços, a operação das empresas e o próprio atendimento aos clientes não têm ocorrido de forma padronizada. A ausência de regulamentação para alguns tipos de serviços traz riscos para os participantes do setor, principalmente no tocante a aspectos regulatórios e tributários.

Duas novas normas foram emitidas recentemente para o setor. A primeira é a Lei 13.261/16, que define regras gerais para empresas administradoras de planos de assistência funerária. A Lei também determina que as administradoras de planos devem se responsabilizar pelo funeral, que pode ser executado diretamente pela administradora, quando autorizada na forma da lei, ou por intermédio de empresas funerárias cadastradas ou contratadas. A segunda norma é a Resolução SUSEP 352/17, que dispõe sobre as regras de funcionamento dos planos funerários pelas seguradoras.

Dados oficiais da SUSEP indicam que o seguro funeral está entre as carteiras que mais crescem no mercado brasileiro. De janeiro a setembro de 2017, por exemplo, essa modalidade gerou um volume de prêmios da ordem de R\$ 336 milhões, o que representou um incremento de 11,6% em relação ao valor apurado no mesmo período do ano anterior.

### 3.3 PLAYERS IMPORTANTES DA INDÚSTRIA

A seguir, citamos alguns grupos que possuem importante participação no segmento funerário:

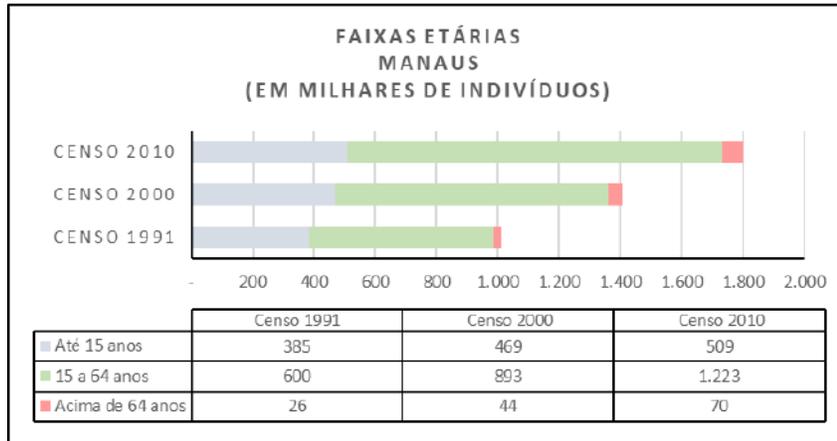
Localidade	Nome	Cemitérios	Crematórios	Funerárias
São Paulo	ACEMPRO	5	1	-
Brasília	Bom Senhor	6	1	1
Minas Gerais	Bosque da esperança	1	-	-
Parana	Cemiterio Vertical Curitiba	1	-	-
Ceara	Contil	9	4	-
Parana	Crematorio Vaticano	1	3	-
São Paulo	Grupo Flamboyant	1	-	1
Rio de Janeiro	Grupo Jardim da Saudade	3	1	2
São Paulo	Grupo Memorial	2	2	1
Alagoas	Grupo Parque das Flores	4	-	1
São Paulo	Grupo Prever	2	1	75
São Paulo	Grupo Primaveras	2	1	1
Rio Grande do Norte	Grupo Vila	9	9	9
São Paulo	Jardim da Colina	1	1	1
Espirito Santo	Jardim da Paz	1	-	1
Parana	Jardim da saudade	3	-	1
São Paulo	Memorial Necropole Ecumenica	1	1	-
Minas Gerais	Parque dos Buritis	1	1	-
Minas Gerais	Parque Renascer	1	1	-
Mato Grosso do Sul	Pax Nacional	3	-	1
Rio de Janeiro	Reviver	7	1	-
Rio de Janeiro	Rio Pax	6	-	-

### 3.4 INFORMAÇÕES SOBRE OS ATIVOS AVALIADOS

#### 3.4.1 CEMITÉRIO PARQUE DE MANAUS

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CEDAM*. Segundo sua Administração, o cemitério está localizado em uma área de 102 mil m<sup>2</sup> no município de Manaus/AM. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

De acordo com os três últimos recenseamentos do IBGE, o perfil de faixas etárias da população de Manaus é o seguinte:



Segundo a Administração da *CEDAM*, ao final de 2016 o Cemitério Parque de Manaus possuía 7.675 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 7.552 encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 8.120 novos jazigos perpétuos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 287, 192 e 478 jazigos perpétuos, respectivamente.

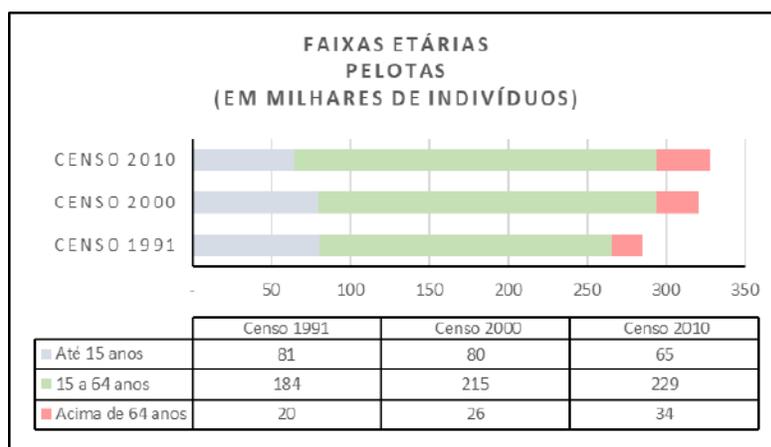
De acordo com o IBGE, a expectativa de vida média da população de Manaus vem aumentando nas últimas décadas, conforme gráfico abaixo:



### 3.4.2 CEMITÉRIO ECUMÊNICO SÃO FRANCISCO DE PAULA

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CSFP*. Segundo sua Administração, o cemitério está localizado em uma área de 20 mil m no município de Pelotas/RS. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos. Neste empreendimento, não há previsão de recebimento de taxas de manutenção para os jazigos vendidos.

De acordo com os três últimos recenseamentos do IBGE, o perfil de faixas etárias da população de Pelotas é o seguinte:



Segundo a Administração da *CSFP*, ao final de 2016 o Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula possuía 21.816 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 21.166 encontravam-se ocupados. Também segundo sua Administração, a *CSFP* concluiu, em 2017, a construção de 6.096 novos jazigos. Não há capacidade de expansão prevista para o empreendimento após o acréscimo de jazigos de 2017.

A Administração da *CSFP* também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 566, 480 e 429 jazigos perpétuos, respectivamente.

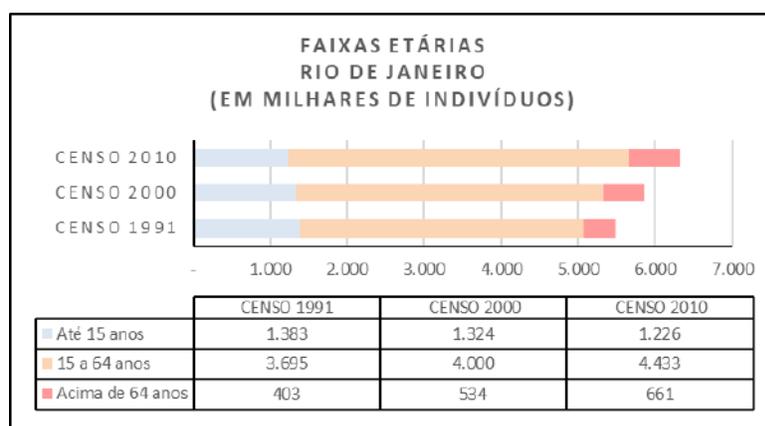
De acordo com o IBGE, a expectativa de vida média da população de Pelotas vem aumentando nas últimas décadas, conforme gráfico abaixo:



### 3.4.3 CEMITÉRIO DA PENITÊNCIA

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CEDERJ*. Segundo sua Administração, o cemitério está localizado em uma área de 52 mil m<sup>2</sup> no bairro do Caju, Zona portuária do município do Rio de Janeiro/RJ. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

De acordo com os três últimos recenseamentos do IBGE, o perfil de faixas etárias da população do Rio de Janeiro é o seguinte:



Segundo a Administração da *CEDERJ*, ao final de 2016 o cemitério possuía 3.017 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 2.533 encontravam-se ocupados. Sua capacidade de expansão é de 127.084 jazigos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 173, 270 e 233 jazigos perpétuos.

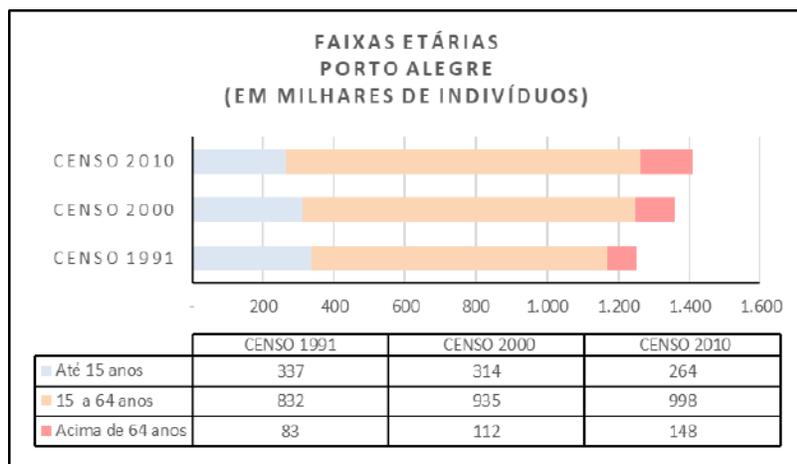
De acordo com o IBGE, a expectativa de vida média da população do Rio de Janeiro vem aumentando nas últimas décadas, conforme gráfico abaixo:



#### 3.4.4 CREMATÓRIO METROPOLITANO E CEMITÉRIO SÃO JOSÉ

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CORTEL*. Segundo sua Administração, o empreendimento está localizado em uma área de 15 mil m no município de Porto Alegre/RS. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos e em atividades de cremação.

De acordo com os três últimos recenseamentos do IBGE, o perfil de faixas etárias do município é o seguinte:



Segundo a Administração da *CORTEL*, ao final de 2016 o Cemitério São José e Crematório Metropolitano possuíam 1.325 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 1.219 encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 4.400 novos jazigos perpétuos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 57, 69 e 65 jazigos perpétuos e realizadas 613, 801 e 829 cremações de corpos, respectivamente.

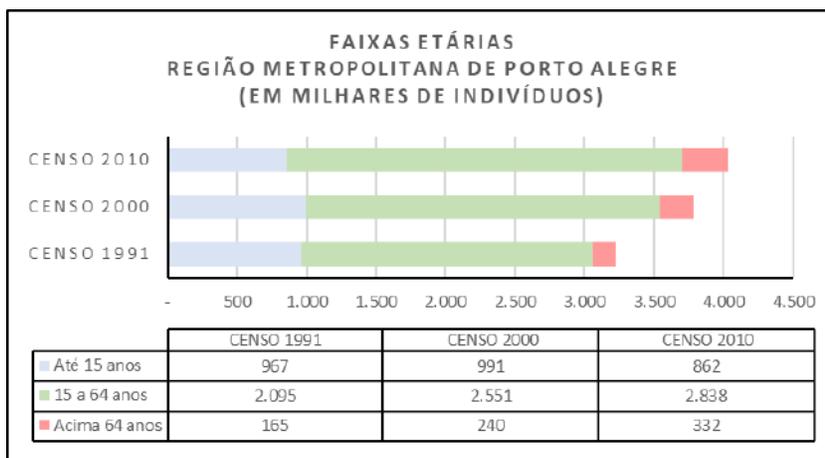
De acordo com o IBGE, a expectativa de vida média da população de Porto Alegre vem aumentando nas últimas décadas, conforme gráfico abaixo:



### 3.4.5 CREMATÓRIO METROPOLITANO CRISTO REI

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CORTEL*. Segundo sua Administração, o cemitério está localizado em uma área de 58 mil m no município de São Leopoldo/RS, Região Metropolitana de Porto Alegre. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

De acordo com os três últimos recenseamentos do IBGE, o perfil de faixas etárias da população da Região Metropolitana de Porto Alegre é o seguinte:



Segundo a Administração da *CORTEL*, ao final de 2016 o Crematório Metropolitano Cristo Rei possuía 6.612 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 5.243 encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 54.584 novos jazigos perpétuos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 410, 312 e 267 jazigos perpétuos e realizadas 658, 700 e 682 cremações de corpos, respectivamente. As vendas de planos funerários de jazigos em 2015 e 2016 foram de 133 e 201 planos, respectivamente (a apuração do total de vendas de planos funerários de

jazigos de 2017 não foi encerrada até a emissão deste relatório). Em relação à venda de planos de cremação, foram 291, 288 e 305 planos nos anos de 2015, 2016 e 2017, respectivamente.

De acordo com o IBGE, a expectativa de vida média da população da Região Metropolitana de Porto Alegre vem aumentando nas últimas décadas, conforme gráfico abaixo:



#### 3.4.6 CREMATÓRIO PARQUE MEMORIAL DA COLINA

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CORTEL*. Segundo a Administração, o cemitério está localizado em uma área de 100 mil m<sup>2</sup> no município de Cachoeirinha/RS, Região Metropolitana de Porto Alegre. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

Segundo a Administração da *CORTEL*, ao final de 2016 o Crematório Parque Memorial da Colina possuía 7.977 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 7.355 encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 80.696 novos jazigos perpétuos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 521, 585 e 622 jazigos perpétuos, respectivamente.

Dados do IBGE em relação ao perfil de faixas etárias da população e em relação à expectativa de vida média da Região Metropolitana de Porto Alegre estão apresentados no item 3.4.5 deste documento.

#### **3.4.7 CEMITÉRIO E CREMATÓRIO METROPOLITANO SAINT HILAIRE**

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CORTEL*. Segundo sua Administração, o cemitério está localizado em uma área de 153 mil m no município Viamão/RS. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

Segundo a Administração da *CORTEL*, ao final de 2016 o Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire possuía 7.715 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 4.306 encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 146.014 novos jazigos perpétuos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 561, 448 e 318 jazigos perpétuos e realizadas 358, 383 e 265 cremações de corpos, respectivamente. As vendas de planos funerários de jazigos em 2015 e 2016 foram de 1.629 e 826 planos, respectivamente (a apuração do total de vendas de planos funerários de jazigos de 2017 não foi encerrada até a emissão deste relatório). Em relação à venda de planos de cremação, foram 125, 171 e 337 planos nos anos de 2015, 2016 e 2017, respectivamente.

Dados do IBGE em relação ao perfil de faixas etárias da população e em relação à expectativa de vida média da Região Metropolitana de Porto Alegre estão apresentados no item 3.4.5 deste documento.

#### **3.4.8 CEMITÉRIO PARQUE JARDIM SÃO VICENTE**

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela *CORTEL*. Segundo sua Administração, o cemitério está localizado em uma área de 64 mil m no município de

Canoas/RS. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

Segundo a Administração da *CORTEL*, ao final de 2016 o Cemitério Parque Jardim São Vicente possuía 17.268 jazigos perpétuos construídos sendo que destes 17.158 encontravam-se ocupados. A capacidade de expansão do empreendimento permite a construção de 36.216 novos jazigos perpétuos.

A Administração do empreendimento também informa que nos anos de 2015, 2016 e 2017 foram vendidos 298, 218 e 169 jazigos perpétuos, respectivamente.

Dados do IBGE em relação ao perfil de faixas etárias da população e em relação à expectativa de vida média da Região Metropolitana de Porto Alegre estão apresentados no item 3.4.5 deste documento.

## 4. PREMISSAS

### 4.1 PREMISSAS UTILIZADAS NA ELABORAÇÃO DA MODELAGEM FINANCEIRA

Conforme citado anteriormente, as premissas utilizadas em nossa modelagem financeira foram informadas pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*.

Nosso horizonte de avaliação é de 50 anos. No período de 2017 a 2025, as Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* forneceram dados específicos projetados para cada ano. De 2026 a 2066, os dados foram projetados de forma constante sendo considerados também outros fatores como, por exemplo, a limitação de construção de novos jazigos e, quando aplicável, correção do valor de algumas premissas pela inflação projetada.

As seções a seguir demonstram as principais premissas utilizadas em nossa modelagem financeira:

#### 4.1.1 INFORMAÇÕES SOBRE DISPONIBILIDADE E CAPACIDADE DE EXPANSÃO – JAZIGOS

	Jazigos disponíveis (31/12/2016)	Jazigos ocupados (31/12/2016)	Capacidade de expansão em número de jazigos (31/12/2016)
<b>Cemitério Parque de Manaus</b>	7.675	7.552	8.120
<b>Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula</b>	21.816	21.166	6.096
<b>Cemitério da Penitência</b>	3.017	2.533	127.084
<b>Crematório Metropolitano Cristo Rei</b>	6.612	5.243	54.584
<b>Crematório Parque Memorial da Colina</b>	7.977	7.355	80.696
<b>Crematório Metropolitano e Cemitério São José</b>	1.325	1.219	4.400
<b>Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire</b>	7.715	4.306	146.014
<b>Cemitério Parque Jardim São Vicente</b>	17.268	17.158	36.216

#### 4.1.2 INFORMAÇÕES SOBRE RECEITAS E CUSTOS UNITÁRIOS - JAZIGOS

Conforme veremos mais adiante, a receita com venda de jazigos constitui-se em um importante componente na determinação dos fluxos de caixa gerados pelos *Ativos Avaliados*. Segundo informações recebidas das Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*, grande parte das vendas diretas é realizada de forma parcelada e seu prazo de recebimento é de aproximadamente 3 anos. Para os jazigos ocupados, é cobrada uma taxa de manutenção, que constitui receita recorrente para as empresas que os administram.

Os valores unitários de venda direta de jazigos e de venda através de planos funerários foram informados pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*. O valor da venda direta refere-se à compra do jazigo completo, com capacidade média estimada de 4 ocupantes. O valor da venda através de plano funerário considera a aquisição individual de espaço em jazigo (ou seja, para cada 4 planos individuais vendidos, é necessário a reserva de um novo jazigo). Em sua maioria, os planos são vendidos de forma parcelada e o prazo para a quitação total das parcelas é de 5 anos (60 meses). Os custos incorreriam apenas quando da ocorrência de óbito. A Administração da *CORTEL* acredita que o prazo médio entre a aquisição de plano e a ocorrência do óbito seria de ao menos 10 anos.

Os valores da taxa unitária média anual de manutenção de jazigos para o exercício de 2016 foram calculados considerando o total das receitas com taxas de manutenção (informada através do balancete de 31/12/2016) dividido pelo número total de jazigos ocupados (informado pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*). Conforme citado anteriormente, o Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula, não cobra taxas de manutenção. Importante informar que, para os jazigos do Crematório Metropolitano Cristo Rei, Crematório Parque Memorial da Colina, Crematório Metropolitano e Cemitério São José, Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire e Cemitério Parque Jardim São Vicente, as taxas de manutenção foram calculadas de maneira uniforme para todos estes ativos. Isto ocorre pois o balancete de 31/12/2016 da *CORTEL* não possui a segregação das receitas com taxas de manutenção para cada ativo (este dado é informado de forma consolidada, para a *CORTEL* como um todo).

Em relação aos valores médios unitários de construção dos jazigos, obtivemos estes dados junto às Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*. Em relação aos custos unitários de operação relacionados aos jazigos ocupados no Cemitério Parque de Manaus, Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula e Cemitério da Penitência, os valores foram calculados considerando o total dos custos informados nos balancetes de *CEDAM*, *CSFP*, e *CEDERJ* de 31/12/2016 dividido pelo número de jazigos ocupados nestes empreendimentos. Para o Crematório Metropolitano Cristo Rei, Crematório Parque Memorial da Colina, Crematório Metropolitano e Cemitério São José, Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire e Cemitério Parque Jardim São Vicente, obtivemos junto à Administração da *CORTEL* a segregação dos custos totais da empresa entre as atividades de jazigos e cremações. A informação foi entregue de forma consolidada, abrangendo todos os ativos detidos pela *CORTEL*. Sendo assim, o custo foi calculado de maneira uniforme, dividindo o total do saldo de custos de 2016 relacionados aos jazigos pelo total do número de jazigos em todos os cemitérios e crematórios da *CORTEL*. Importante salientar que, para todos os *Ativos Avaliados*, o custo foi calculado excluindo-se a depreciação.

	Valor médio unitário de venda de jazigo - venda direta (31/12/2016) em R\$	Valor médio unitário de venda de jazigo - venda por plano funerário (31/12/2016) em R\$	Valor médio unitário de construção de jazigo (31/12/2017) em R\$	Receita unitária anual média com taxas de manutenção (31/12/2016) em R\$	Custo unitário médio anual de operação de jazigos (31/12/2016) em R\$
<b>Cemitério Parque de Manaus</b>	12.909,50	-	1.000,00	249,97	103,42
<b>Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula</b>	16.453,50	-	1.000,00	-	7,61
<b>Cemitério da Penitência</b>	22.900,00	-	2.474,47	99,24	432,69
<b>Crematório Metropolitano Cristo Rei</b>	10.790,00	2.700,00	2.261,83	219,51	231,39
<b>Crematório Parque Memorial da Colina</b>	14.275,50	2.700,00	2.246,01	219,51	231,39
<b>Crematório Metropolitano e Cemitério São José</b>	17.958,67	-	2.500,00	219,51	231,39
<b>Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire</b>	14.472,00	2.700,00	2.333,56	219,51	231,39
<b>Cemitério Parque Jardim São Vicente</b>	16.545,00	-	2.335,43	219,51	231,39

#### 4.1.3 INFORMAÇÕES SOBRE VENDAS DE JAZIGOS – VENDAS DIRETAS E PLANOS

O número esperado de vendas de jazigos foi obtido junto às Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*.

Segundo a Administração da *CSFP*, o Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula não tem a possibilidade de expandir sua atual capacidade. Sendo assim, não foram projetadas vendas de jazigos além daqueles disponíveis em 31/12/2016.

VENDAS DIRETAS DE JAZIGOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 em diante
Cemitério Parque de Manaus	192	478	374	392	412	432	454	477	501	526	526
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula	480	429	380	380	380	380	380	380	380	380	(*)
Cemitério da Penitência	270	233	292	306	322	338	355	372	391	410	410
Crematório Metropolitano Cristo Rei	312	267	512	538	565	593	623	654	687	721	721
Crematório Parque Memorial da Colina	585	622	730	767	805	845	887	932	978	1.027	1.027
Crematório Metropolitano e Cemitério São José	69	65	68	71	75	79	83	87	91	96	96
Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire	448	318	653	718	790	869	956	1.052	1.157	1.273	1.273
Cemitério Parque Jardim São Vicente	218	169	384	404	424	445	467	491	515	541	541
<b>Total</b>	<b>2.574</b>	<b>2.581</b>	<b>3.127</b>	<b>3.258</b>	<b>3.429</b>	<b>3.610</b>	<b>3.825</b>	<b>4.064</b>	<b>4.320</b>	<b>4.594</b>	<b>4.594</b>

(\*) venda de 380 jazigos/ano até 2033, venda de 237 jazigos em 2034 e nenhuma venda de jazigo após 2034.

Fomos informados pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* que os planos funerários para aquisição de jazigos são vendidos apenas no Crematório Metropolitano Cristo Rei, Crematório Parque Memorial da Colina e Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire.

VENDAS DE JAZIGOS ATRAVÉS DE PLANOS FUNERÁRIOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 em diante
Cemitério Parque de Manaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério da Penitência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crematório Metropolitano Cristo Rei	201	3.138	1.123	1.159	1.284	892	3.898	1.959	2.078	2.295	2.295
Crematório Parque Memorial da Colina	1.260	1.008	1.288	1.782	1.567	1.951	1.768	2.124	2.701	2.578	2.578
Crematório Metropolitano e Cemitério São José	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire	826	1.541	2.428	1.785	2.692	3.119	2.545	3.527	4.038	3.556	3.556
Cemitério Parque Jardim São Vicente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.287</b>	<b>5.687</b>	<b>4.840</b>	<b>4.726</b>	<b>5.543</b>	<b>5.961</b>	<b>8.210</b>	<b>7.610</b>	<b>8.817</b>	<b>8.428</b>	<b>8.428</b>

#### 4.1.4 INFORMAÇÕES SOBRE RECEITAS E CUSTOS UNITÁRIOS – CREMAÇÕES

Segundo as Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*, apenas o Crematório Metropolitano Cristo Rei, Crematório Parque Memorial da Colina e Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire realizam cremações atualmente. As vendas realizam-se através de venda direta e de venda de planos funerários de cremação. Os valores unitários de venda foram informados pela Administração da *CORTEL*. No caso dos planos funerários de cremação, espera-se que parte das vendas seja quitada à vista. Os percentuais esperados de pagamento à vista no Crematório Metropolitano Cristo Rei, Crematório Parque Memorial da Colina e Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire são de 23%, 43% e 12%, respectivamente. Nas vendas a prazo, espera-se a

quitação das parcelas em 60 meses. Os custos incorreriam apenas quando da ocorrência de óbito. A Administração da *CORTEL* acredita que o prazo médio entre a aquisição de plano e a ocorrência do óbito seria de ao menos 10 anos.

Em relação aos custos unitários de operação relacionados a cremações obtivemos junto à Administração da *CORTEL* a segregação dos custos totais da empresa entre as atividades de jazigos e cremações. Aa informação foi entregue de forma consolidada, abrangendo todos os ativos detidos pela *CORTEL*. Sendo assim, o custo foi calculado de maneira uniforme, dividindo o total do saldo de custos de 2016 relacionados às cremações pelo total do número de eventos ocorridos nos crematórios *CORTEL*. Importante salientar que, para todos os *Ativos Avaliados*, o custo foi calculado excluindo-se a depreciação.

	Valor médio unitário de venda de cremação - venda direta (31/12/2016) em R\$	Valor médio unitário de venda de cremação - venda por plano funerário (31/12/2016) em R\$	Custo unitário médio de operação de cremação (31/12/2016) em R\$
Cemitério Parque de Manaus	-	-	-
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula	-	-	-
Cemitério da Penitência	-	-	-
Crematório Metropolitano Cristo Rei	3.869,55	1.994,22	488,24
Crematório Parque Memorial da Colina	3.869,55	1.994,22	488,24
Crematório Metropolitano e Cemitério São José	-	-	-
Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire	3.869,55	2.451,39	488,24
Cemitério Parque Jardim São Vicente	-	-	-

## 4.1.5 INFORMAÇÕES SOBRE CREMAÇÕES – VENDAS DIRETAS E PLANOS

O número esperado de vendas de cremações foi obtido junto à Administração da CORTEL.

VENDAS DIRETAS DE CREMAÇÕES	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 em diante
Cemitério Parque de Manaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério da Penitência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crematório Metropolitano Cristo Rei	700	682	844	844	844	844	844	844	844	844	844
Crematório Parque Memorial da Colina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crematório Metropolitano e Cemitério São José	801	829	790	830	871	915	961	1.009	1.059	1.112	1.112
Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire	383	265	500	525	551	579	608	638	670	704	704
Cemitério Parque Jardim São Vicente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.884</b>	<b>1.776</b>	<b>2.134</b>	<b>2.199</b>	<b>2.267</b>	<b>2.338</b>	<b>2.412</b>	<b>2.491</b>	<b>2.573</b>	<b>2.660</b>	<b>2.660</b>

VENDAS DE CREMAÇÕES ATRAVÉS DE PLANOS FUNERÁRIOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 em diante
Cemitério Parque de Manaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cemitério da Penitência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crematório Metropolitano Cristo Rei	288	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305
Crematório Parque Memorial da Colina	-	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
Crematório Metropolitano e Cemitério São José	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<b>Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire</b>	171	337	337	337	337	337	337	337	337	337	337
<b>Cemitério Parque Jardim São Vicente</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	459	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975

#### 4.1.6 CAPITAL EXPENDITURES E PREMISSAS SOBRE TAXAS DE DEPRECIÇÃO

O valor estimado de investimento em ativos imobilizados e intangíveis foi calculado de acordo com as novas vendas de diretas de jazigos e vendas através de planos funerários. Para as vendas diretas estimou-se que, quando não houver jazigos disponíveis para comercialização, sua construção seria realizada sob demanda. No caso das comercializações de planos funerários, estimou-se que a construção de novos jazigos segue o prazo médio entre a aquisição de plano e a ocorrência do óbito, ou seja, 10 anos.

Para as demais classes de ativos, foi determinado que os investimentos em *CAPEX* serão idênticos ao da depreciação anual desses ativos.

##### Capex Cedam

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Capex - jazigos	355	391	427	468	511	560	613	671	734	765
Capex - outros	18	19	20	21	22	22	23	24	25	26
<b>Total</b>	<b>373</b>	<b>410</b>	<b>447</b>	<b>488</b>	<b>533</b>	<b>582</b>	<b>636</b>	<b>695</b>	<b>759</b>	<b>791</b>

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Capex - jazigos	797	830	865	902	940	979	627	-	-	-	-
Capex - outros	28	29	30	31	33	34	35	37	38	40	42
<b>Total</b>	<b>824</b>	<b>859</b>	<b>895</b>	<b>933</b>	<b>972</b>	<b>1.013</b>	<b>662</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

**Capex CSFP**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Capex - jazigos	420	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - outros	17	18	19	20	21	21	22	23	24	25
Total	437	18	19	20	21	21	22	23	24	25

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Capex - jazigos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - outros	27	28	29	30	32	33	34	36	38	39	41
Total	27	28	29	30	32	33	34	36	38	39	41

**Capex Cederj**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Capex - jazigos	-	105	826	903	989	1.082	1.184	1.295	1.417	1.477
Capex - outros	36	37	39	40	42	44	46	48	50	52
Total	36	142	864	944	1.031	1.125	1.229	1.343	1.467	1.528

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Capex - jazigos	1.539	1.604	1.671	1.742	1.815	1.891	1.971	2.054	2.140	2.230	2.324
Capex - outros	54	56	58	61	63	66	69	72	75	78	81
Total	1.593	1.660	1.730	1.802	1.878	1.957	2.040	2.126	2.215	2.308	2.406

**Capex Cortel**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Capex - jazigos	138	2.721	3.096	4.706	5.294	9.550	11.335	12.936	13.489	14.121
Capex - outros	1.161	1.213	1.264	1.317	1.373	1.431	1.491	1.554	1.619	1.687
Total	1.298	3.934	4.361	6.024	6.667	10.981	12.826	14.490	15.109	15.809

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Capex - jazigos	17.649	17.659	18.275	19.865	21.135	24.375	24.775	27.212	27.877	29.051	30.274
Capex - outros	1.758	1.832	1.910	1.990	2.074	2.161	2.252	2.347	2.446	2.549	2.656
Total	19.408	19.492	20.185	21.855	23.209	26.536	27.027	29.559	30.323	31.599	32.930

A estimativa das despesas de depreciação também é importante na avaliação a fluxo de caixa descontado pois constitui-se em despesa dedutível para empresas que adotam o método do lucro real para cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido.

As taxas de depreciação dos ativos foram determinadas de acordo com as tabelas fornecidas pela Receita Federal do Brasil, conforme abaixo:

**Taxas de depreciação / amortização anuais**

Benfeitorias	4%
Instalações	10%
Equipamentos diversos	10%
Equipamentos de processamento de dados	20%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Sistemas de processamento de dados	20%

#### 4.1.7 PREMISSAS TRIBUTÁRIAS

Segundo as Administrações de CEDAM, CSFP, CEDERJ e CORTEL, a tributação das operações ocorre da seguinte forma:

PIS	Cofins	ISS
-----	--------	-----

<b>Sobre todo o faturamento</b>	X	X	
<b>Todo o faturamento, exceto vendas diretas de jazigos e vendas de planos de aquisição de jazigos e cremações.</b>			X

A alíquota de ISS utilizada, em todos os casos, é de 5,00%. As empresas que possuem o regime de tributação pelo lucro presumido utilizam as taxas de 0,65% e 3,00% para PIS e Cofins, respectivamente. No caso das empresas tributadas pelo lucro real, as alíquotas são, respectivamente, de 1,65% e 7,60%.

Os regimes de tributação dos impostos sobre a renda estão listados a seguir:

	<b>Lucro Presumido</b>	<b>Lucro Real</b>
<b>Ativos CEDAM</b>	X	
<b>Ativos CSFP</b>	X	
<b>Ativos CEDERJ</b>		X
<b>Ativos CORTEL</b>		X

O percentual de presunção de lucro, aplicável apenas aos ativos sujeitos ao lucro presumido, é de 32%.

A alíquota utilizada para o imposto de renda da pessoa jurídica é de 25,00% e para a contribuição social sobre o lucro líquido é de 9,00%.

## 4.2 TAXA DE DESCONTO

Denominamos “taxa de desconto”, aquela taxa utilizada para descontar os fluxos de caixa líquidos do ativo a valor presente.

Neste relatório, elaboramos uma modelagem financeira, baseada nas premissas informadas pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL*, para estimar os fluxos de caixa líquidos de seus cemitérios e crematórios, citados na seção 1. Os fluxos de caixa líquidos foram determinados em Reais nominais, ou seja, consideram o efeito da inflação projetada ao longo do tempo.

Geralmente, na determinação da taxa de desconto utiliza-se uma estrutura de custo de capital composto pelo capital dos acionistas (capital próprio) e por outras fontes de recursos, tais como empréstimos e financiamentos (capital de terceiros). Durante nossos trabalhos, fomos informados pelas Administrações de *CEDAM*, *CSFP*, *CEDERJ* e *CORTEL* que suas operações se baseiam quase que integralmente na utilização de recursos de seus acionistas. Sendo assim, para determinação da taxa de desconto foi levada em consideração apenas o custo do capital próprio.

Para determinação do custo do capital próprio utilizamos uma adaptação da fórmula do *Capital Asset Pricing Model* (CAPM):

$$K_e = R_f + R_{Br} + \beta * ERP + I_{Br} - I_{EUA}$$

Nesta fórmula, os seguintes parâmetros são utilizados:

$K_e$  = custo do capital próprio;

$R_f$  = taxa de juros livre de risco;

$R_{Br}$  = Risco Brasil;

$\beta$  do ativo;

ERP = prêmio de risco de mercado;

$I_{Br}$  = inflação projetada brasileira, e

$I_{EUA}$  = inflação projetada americana.

#### 4.2.1 TAXA DE JUROS LIVRE DE RISCO

Na determinação da taxa de desconto, consideramos que os mercados acionários latinos americanos estão integrados aos mercados globais. Sendo assim, considera-se a perspectiva de um investidor com acesso ao mercado norte americano e possuindo carteiras internacionalmente diversificadas. Determinamos a taxa livre de risco através da taxa média, no exercício de 2018, até a data deste relatório, da remuneração de títulos do Tesouro Norte Americano com prazo de vencimento em 30 anos. A fonte pesquisa para obtenção deste dado foi o *Federal Reserve Bank of Saint Louis*.

#### 4.2.2 RISCO BRASIL

Representa o acréscimo à taxa de juros livre de risco quando é realizada uma decisão de investir no Brasil. Este valor foi determinado pela média do Risco Brasil, em 2018, apurada até a data deste relatório. A fonte pesquisada para a determinação deste dado foi o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).

#### 4.2.3 BETA DO ATIVO

Representa o comportamento médio de rendimento do ativo em relação ao rendimento de mercado. Obtivemos este dado nos estudos do professor Aswath Damodaran, da *New York Stern University*. Devido à ausência de cálculo do  $\beta$  específico para a *Death Care Industry* na base de dados, selecionamos o  $\beta$  desalavancado (ou seja, com estrutura de capital sem dívidas) de um setor similar, o de *Real State (Development)*.

#### 4.2.4 PRÊMIO DE RISCO DE MERCADO

Representa o acréscimo à taxa de juros livre de risco pelo fato de investidor decidir investir no mercado de ações (no caso, o mercado norte americano). Também obtivemos este dado nos estudos do professor Aswath Damodaran, da *New York Stern University*.

#### 4.2.5 INFLAÇÃO PROJETADA BRASILEIRA

Obtida junto ao Boletim Focus, do Banco Central do Brasil.

#### 4.2.6 INFLAÇÃO PROJETADA AMERICANA

Obtida junto ao *Federal Reserve Bank of Saint Louis*.

A tabela abaixo demonstra os parâmetros utilizados em nosso cálculo.

R <sub>f</sub>	2,94%
R <sub>br</sub>	2,28%
$\beta$	0,56
ERP	5,08%
I <sub>Br</sub>	4,24%
I <sub>EUA</sub>	2,11%
<b>Taxa de desconto</b>	<b>10,19%</b>

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1 CORTEL

#### 5.1.1 DRE

##### PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	2016 (balancete)	2016 (ajustado)	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Em R\$ mil</i>							
<b>Receita bruta</b>	<b>44.479</b>	<b>64.105</b>	<b>72.987</b>	<b>89.721</b>	<b>96.342</b>	<b>106.711</b>	<b>116.696</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	12.224	31.850	20.214	34.286	38.039	42.209	46.859
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	2.998	2.998	15.355	13.655	13.900	16.988	19.039
Taxas de manutenção	7.745	7.745	10.619	11.395	12.220	13.227	14.337
Cremações de corpos e restos	7.734	7.734	7.253	9.108	9.781	10.507	11.293
Planos funerários - cremações	6.566	6.566	10.492	10.964	11.429	11.910	12.412
Outras receitas	7.212	7.212	9.053	10.312	10.973	11.869	12.757
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	<b>(971)</b>	<b>(971)</b>	<b>(1.593)</b>	<b>(1.959)</b>	<b>(2.103)</b>	<b>(2.330)</b>	<b>(2.548)</b>
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>43.508</b>	<b>63.134</b>	<b>71.393</b>	<b>87.762</b>	<b>94.239</b>	<b>104.381</b>	<b>114.148</b>
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	<b>(5.018)</b>	<b>(6.833)</b>	<b>(8.098)</b>	<b>(9.840)</b>	<b>(10.560)</b>	<b>(11.651)</b>	<b>(12.714)</b>
(-) PIS	(719)	(1.043)	(1.204)	(1.480)	(1.590)	(1.761)	(1.925)
(-) Cofins	(3.312)	(4.804)	(5.547)	(6.819)	(7.322)	(8.110)	(8.869)
(-) ISS	(987)	(987)	(1.346)	(1.541)	(1.649)	(1.780)	(1.919)
<b>Receita líquida</b>	<b>38.490</b>	<b>56.301</b>	<b>63.296</b>	<b>77.922</b>	<b>83.679</b>	<b>92.730</b>	<b>101.434</b>
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(9.569)</b>	<b>(9.569)</b>	<b>(9.579)</b>	<b>(10.623)</b>	<b>(11.599)</b>	<b>(12.806)</b>	<b>(14.157)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(8.649)	(8.649)	(8.716)	(9.540)	(10.436)	(11.556)	(12.814)
(-) Custos das atividades de cremação	(920)	(920)	(863)	(1.083)	(1.163)	(1.250)	(1.343)
<b>Lucro bruto</b>	<b>28.921</b>	<b>46.732</b>	<b>53.717</b>	<b>67.299</b>	<b>72.080</b>	<b>79.924</b>	<b>87.277</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>75%</b>	<b>83%</b>	<b>85%</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(27.355)</b>	<b>(27.355)</b>	<b>(28.693)</b>	<b>(29.984)</b>	<b>(31.256)</b>	<b>(32.572)</b>	<b>(33.943)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos (exceto comissões de vendas)	(28.843)	(28.843)	(28.693)	(29.984)	(31.256)	(32.572)	(33.943)
(+ / -) Outras receitas (despesas)	1.488	1.488	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>1.566</b>	<b>19.377</b>	<b>25.024</b>	<b>37.315</b>	<b>40.824</b>	<b>47.353</b>	<b>53.335</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>4%</b>	<b>30%</b>	<b>34%</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>44%</b>	<b>46%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>4%</b>	<b>34%</b>	<b>40%</b>	<b>48%</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>	<b>53%</b>

41

## PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Receita bruta</b>	<b>134.572</b>	<b>143.690</b>	<b>160.740</b>	<b>172.943</b>	<b>181.902</b>	<b>191.606</b>	<b>201.766</b>	<b>212.415</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	52.045	57.832	64.293	71.512	74.523	77.660	80.930	84.337
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	27.326	26.395	31.870	31.747	33.084	34.477	35.929	37.441
Taxas de manutenção	15.993	17.918	20.104	22.446	24.942	27.891	31.005	34.308
Cremações de corpos e restos	12.145	13.067	14.068	15.153	15.790	16.455	17.148	17.870
Planos funerários - cremações	12.934	13.479	14.046	14.638	15.254	15.896	16.565	17.263
Outras receitas	14.130	15.000	16.358	17.448	18.308	19.227	20.189	21.196
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	<b>(2.938)</b>	<b>(3.137)</b>	<b>(3.509)</b>	<b>(3.775)</b>	<b>(3.971)</b>	<b>(4.183)</b>	<b>(4.405)</b>	<b>(4.637)</b>
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>131.635</b>	<b>140.554</b>	<b>157.231</b>	<b>169.168</b>	<b>177.931</b>	<b>187.423</b>	<b>197.361</b>	<b>207.778</b>
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	<b>(14.561)</b>	<b>(15.591)</b>	<b>(17.395)</b>	<b>(18.750)</b>	<b>(19.778)</b>	<b>(20.902)</b>	<b>(22.080)</b>	<b>(23.317)</b>
(-) PIS	(2.220)	(2.371)	(2.652)	(2.854)	(3.001)	(3.162)	(3.329)	(3.505)
(-) Cofins	(10.228)	(10.920)	(12.216)	(13.144)	(13.825)	(14.562)	(15.334)	(16.144)
(-) ISS	(2.113)	(2.299)	(2.527)	(2.752)	(2.952)	(3.179)	(3.417)	(3.669)
<b>Receita líquida</b>	<b>117.073</b>	<b>124.963</b>	<b>139.836</b>	<b>150.418</b>	<b>158.153</b>	<b>166.521</b>	<b>175.281</b>	<b>184.461</b>
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>87%</b>							
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(15.771)</b>	<b>(17.618)</b>	<b>(19.708)</b>	<b>(21.946)</b>	<b>(24.609)</b>	<b>(27.796)</b>	<b>(30.735)</b>	<b>(33.862)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(14.326)	(16.064)	(18.035)	(20.143)	(22.407)	(25.121)	(27.948)	(30.957)
(-) Custos das atividades de cremação	(1.444)	(1.554)	(1.673)	(1.802)	(2.202)	(2.675)	(2.787)	(2.905)
<b>Lucro bruto</b>	<b>101.303</b>	<b>107.345</b>	<b>120.128</b>	<b>128.473</b>	<b>133.544</b>	<b>138.725</b>	<b>144.546</b>	<b>150.599</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>87%</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>	<b>85%</b>	<b>84%</b>	<b>83%</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(35.372)</b>	<b>(36.861)</b>	<b>(38.413)</b>	<b>(40.030)</b>	<b>(41.716)</b>	<b>(43.472)</b>	<b>(45.302)</b>	<b>(47.209)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos (exceto comissões de vendas)	(35.372)	(36.861)	(38.413)	(40.030)	(41.716)	(43.472)	(45.302)	(47.209)
(+ / -) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>65.931</b>	<b>70.484</b>	<b>81.715</b>	<b>88.442</b>	<b>91.828</b>	<b>95.253</b>	<b>99.243</b>	<b>103.390</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>49%</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>49%</b>	<b>49%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>56%</b>	<b>56%</b>	<b>58%</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>	<b>57%</b>	<b>57%</b>	<b>56%</b>

## PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	<i>Em R\$.mil</i>							
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Receita bruta</b>	<b>223.710</b>	<b>235.640</b>	<b>248.380</b>	<b>261.758</b>	<b>275.984</b>	<b>290.878</b>	<b>306.536</b>	<b>322.997</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	87.888	91.588	95.444	99.462	103.650	108.014	112.561	117.300
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	39.017	40.660	42.372	44.156	46.015	47.952	49.971	52.075
Taxas de manutenção	37.933	41.861	46.242	50.900	56.022	61.421	67.175	73.306
Cremações de corpos e restos	18.622	19.406	20.223	21.075	21.962	22.887	23.850	24.854
Planos funerários - cremações	17.990	18.747	19.536	20.359	21.216	22.109	23.040	24.010
Outras receitas	22.259	23.377	24.563	25.806	27.120	28.495	29.938	31.453
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	<b>(4.884)</b>	<b>(5.144)</b>	<b>(5.422)</b>	<b>(5.714)</b>	<b>(6.025)</b>	<b>(6.350)</b>	<b>(6.692)</b>	<b>(7.051)</b>
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>218.826</b>	<b>230.496</b>	<b>242.958</b>	<b>256.044</b>	<b>269.960</b>	<b>284.528</b>	<b>299.844</b>	<b>315.946</b>
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	<b>(24.634)</b>	<b>(26.029)</b>	<b>(27.527)</b>	<b>(29.102)</b>	<b>(30.784)</b>	<b>(32.546)</b>	<b>(34.403)</b>	<b>(36.358)</b>
(-) PIS	(3.691)	(3.888)	(4.098)	(4.319)	(4.554)	(4.799)	(5.058)	(5.329)
(-) Cofins	(17.002)	(17.909)	(18.877)	(19.894)	(20.975)	(22.107)	(23.297)	(24.548)
(-) ISS	(3.941)	(4.232)	(4.551)	(4.889)	(5.255)	(5.640)	(6.048)	(6.481)
<b>Receita líquida</b>	<b>194.192</b>	<b>204.467</b>	<b>215.432</b>	<b>226.942</b>	<b>239.176</b>	<b>251.981</b>	<b>265.441</b>	<b>279.588</b>
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(37.278)</b>	<b>(40.964)</b>	<b>(45.136)</b>	<b>(49.520)</b>	<b>(54.333)</b>	<b>(59.417)</b>	<b>(64.832)</b>	<b>(70.598)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(34.251)	(37.810)	(41.849)	(46.094)	(50.763)	(55.697)	(60.955)	(66.558)
(-) Custos das atividades de cremação	(3.027)	(3.154)	(3.287)	(3.425)	(3.570)	(3.720)	(3.877)	(4.040)
<b>Lucro bruto</b>	<b>156.914</b>	<b>163.502</b>	<b>170.295</b>	<b>177.422</b>	<b>184.843</b>	<b>192.565</b>	<b>200.610</b>	<b>208.991</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>81%</b>	<b>80%</b>	<b>79%</b>	<b>78%</b>	<b>77%</b>	<b>76%</b>	<b>76%</b>	<b>75%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(49.197)</b>	<b>(51.268)</b>	<b>(53.427)</b>	<b>(55.676)</b>	<b>(58.020)</b>	<b>(60.463)</b>	<b>(63.008)</b>	<b>(65.661)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos (exceto comissões de vendas)	(49.197)	(51.268)	(53.427)	(55.676)	(58.020)	(60.463)	(63.008)	(65.661)
(+ / -) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>107.717</b>	<b>112.234</b>	<b>116.869</b>	<b>121.746</b>	<b>126.823</b>	<b>132.102</b>	<b>137.601</b>	<b>143.330</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>47%</b>	<b>47%</b>	<b>46%</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>	<b>44%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>55%</b>	<b>55%</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>	<b>53%</b>	<b>52%</b>	<b>52%</b>	<b>51%</b>

## 5.1.2 FLUXO DE CAIXA

DFC	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Geração Operacional</b>	<b>(307)</b>	<b>8.010</b>	<b>13.520</b>	<b>22.968</b>	<b>29.875</b>	<b>32.319</b>	<b>38.565</b>	<b>43.995</b>	<b>51.245</b>	<b>57.925</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>74.768</b>	<b>70.484</b>	<b>80.116</b>	<b>95.376</b>	<b>108.141</b>	<b>119.670</b>	<b>131.656</b>	<b>146.142</b>	<b>160.656</b>	<b>173.604</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(75.075)</b>	<b>(62.474)</b>	<b>(66.595)</b>	<b>(72.408)</b>	<b>(78.266)</b>	<b>(87.351)</b>	<b>(93.091)</b>	<b>(102.147)</b>	<b>(109.411)</b>	<b>(115.678)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(12.293)	(9.840)	(10.560)	(11.651)	(12.714)	(14.561)	(15.591)	(17.395)	(18.750)	(19.778)
(-) Custos operacionais	(13.606)	(10.623)	(11.599)	(12.806)	(14.157)	(15.771)	(17.618)	(19.708)	(21.946)	(24.609)
(-) Despesas operacionais	(28.693)	(29.984)	(31.256)	(32.572)	(33.943)	(35.372)	(36.861)	(38.413)	(40.030)	(41.716)
(-) IRPJ e CSLL	(19.860)	(11.381)	(12.512)	(14.710)	(16.862)	(21.032)	(22.379)	(25.962)	(27.989)	(28.850)
(-) Outros	(623)	(645)	(668)	(670)	(591)	(616)	(642)	(669)	(697)	(726)
<b>Investimentos</b>	<b>(1.298)</b>	<b>(3.934)</b>	<b>(4.361)</b>	<b>(6.024)</b>	<b>(6.667)</b>	<b>(10.981)</b>	<b>(12.826)</b>	<b>(14.490)</b>	<b>(15.109)</b>	<b>(15.809)</b>
(-) Capex	(1.298)	(3.934)	(4.361)	(6.024)	(6.667)	(10.981)	(12.826)	(14.490)	(15.109)	(15.809)
<b>Fluxo de caixa para os ATIVOS AVALIADOS</b>	<b>(1.605)</b>	<b>4.076</b>	<b>9.160</b>	<b>16.944</b>	<b>23.207</b>	<b>21.338</b>	<b>25.739</b>	<b>29.505</b>	<b>36.136</b>	<b>42.117</b>

DFC	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Geração Operacional</b>	<b>62.001</b>	<b>65.482</b>	<b>68.227</b>	<b>71.392</b>	<b>74.715</b>	<b>78.147</b>	<b>81.795</b>	<b>85.511</b>	<b>89.457</b>	<b>93.610</b>	<b>97.947</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>184.627</b>	<b>195.072</b>	<b>205.147</b>	<b>216.135</b>	<b>227.746</b>	<b>240.155</b>	<b>253.186</b>	<b>267.051</b>	<b>281.569</b>	<b>296.835</b>	<b>312.888</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(122.626)</b>	<b>(129.590)</b>	<b>(136.920)</b>	<b>(144.743)</b>	<b>(153.031)</b>	<b>(162.007)</b>	<b>(171.391)</b>	<b>(181.540)</b>	<b>(192.111)</b>	<b>(203.225)</b>	<b>(214.941)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(20.902)	(22.080)	(23.317)	(24.634)	(26.029)	(27.527)	(29.102)	(30.784)	(32.546)	(34.403)	(36.358)
(-) Custos operacionais	(27.796)	(30.735)	(33.862)	(37.278)	(40.964)	(45.136)	(49.520)	(54.333)	(59.417)	(64.832)	(70.598)
(-) Despesas operacionais	(43.472)	(45.302)	(47.209)	(49.197)	(51.268)	(53.427)	(55.676)	(58.020)	(60.463)	(63.008)	(65.661)
(-) IRPJ e CSLL	(29.699)	(30.684)	(31.710)	(32.778)	(33.877)	(34.988)	(36.124)	(37.394)	(38.634)	(39.886)	(41.181)
(-) Outros	(757)	(788)	(822)	(856)	(892)	(930)	(969)	(1.010)	(1.052)	(1.097)	(1.143)
<b>Investimentos</b>	<b>(19.408)</b>	<b>(19.492)</b>	<b>(20.185)</b>	<b>(21.855)</b>	<b>(23.209)</b>	<b>(26.536)</b>	<b>(27.027)</b>	<b>(29.559)</b>	<b>(30.323)</b>	<b>(31.599)</b>	<b>(32.930)</b>
(-) Capex	(19.408)	(19.492)	(20.185)	(21.855)	(23.209)	(26.536)	(27.027)	(29.559)	(30.323)	(31.599)	(32.930)
<b>Fluxo de caixa para os ATIVOS AVALIADOS</b>	<b>42.593</b>	<b>45.990</b>	<b>48.042</b>	<b>49.537</b>	<b>51.506</b>	<b>51.611</b>	<b>54.769</b>	<b>55.952</b>	<b>59.135</b>	<b>62.010</b>	<b>65.018</b>

## 5.2 CEDAM

### 5.2.1 DRE

#### PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	2016 (balançete) (ajustado)	2016 (ajustado)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Receita bruta</b>	<b>4.347</b>	<b>4.463</b>	<b>8.317</b>	<b>7.392</b>	<b>8.070</b>	<b>8.823</b>	<b>9.632</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	2.287	2.403	6.139	5.019	5.484	6.006	6.563
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-
Taxas de manutenção	-	-	-	-	-	-	-
Cremações de corpos e restos	1.888	1.888	1.997	2.184	2.383	2.599	2.836
Planos funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	172	172	182	190	203	218	233
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	<b>4.347</b>	<b>4.463</b>	<b>8.317</b>	<b>7.392</b>	<b>8.070</b>	<b>8.823</b>	<b>9.632</b>
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>(262)</b>	<b>(265)</b>	<b>(413)</b>	<b>(388)</b>	<b>(424)</b>	<b>(463)</b>	<b>(505)</b>
(-) PIS	(28)	(29)	(54)	(48)	(52)	(57)	(63)
(-) Cofins	(130)	(133)	(250)	(222)	(242)	(265)	(289)
(-) ISS	(103)	(103)	(109)	(119)	(129)	(141)	(153)
<b>Receita líquida</b>	<b>4.085</b>	<b>4.198</b>	<b>7.905</b>	<b>7.004</b>	<b>7.646</b>	<b>8.360</b>	<b>9.127</b>
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(781)</b>	<b>(781)</b>	<b>(826)</b>	<b>(903)</b>	<b>(986)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(1.173)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(781)	(781)	(826)	(903)	(986)	(1.075)	(1.173)
(-) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>3.304</b>	<b>3.417</b>	<b>7.079</b>	<b>6.100</b>	<b>6.660</b>	<b>7.285</b>	<b>7.954</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>81%</b>	<b>81%</b>	<b>90%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(1.741)</b>	<b>(1.741)</b>	<b>(1.732)</b>	<b>(1.810)</b>	<b>(1.887)</b>	<b>(1.966)</b>	<b>(2.049)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(1.741)	(1.741)	(1.732)	(1.810)	(1.887)	(1.966)	(2.049)
(+/-) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>1.563</b>	<b>1.676</b>	<b>5.347</b>	<b>4.291</b>	<b>4.774</b>	<b>5.319</b>	<b>5.905</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>36%</b>	<b>38%</b>	<b>64%</b>	<b>58%</b>	<b>59%</b>	<b>60%</b>	<b>61%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>38%</b>	<b>40%</b>	<b>68%</b>	<b>61%</b>	<b>62%</b>	<b>64%</b>	<b>65%</b>

PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>Receita bruta</b>	10.532	11.515	12.587	13.755	14.526	15.336	16.189	17.086	
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	7.188	7.870	8.614	9.424	9.821	10.234	10.665	11.114	
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas de manutenção	3.094	3.377	3.686	4.024	4.383	4.766	5.173	5.606	
Cremações de corpos e restos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Planos funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras receitas	250	268	287	307	322	336	351	366	
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	10.532	11.515	12.587	13.755	14.526	15.336	16.189	17.086	
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	(552)	(603)	(658)	(719)	(765)	(815)	(867)	(922)	
(-) PIS	(68)	(75)	(82)	(89)	(94)	(100)	(105)	(111)	
(-) Cofins	(316)	(345)	(378)	(413)	(436)	(460)	(486)	(513)	
(-) ISS	(167)	(182)	(199)	(217)	(235)	(259)	(276)	(299)	
<b>Receita líquida</b>	9.980	10.912	11.929	13.036	13.760	14.521	15.322	16.163	
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
<b>Custos dos serviços prestados</b>	(1.280)	(1.397)	(1.525)	(1.665)	(1.813)	(1.972)	(2.140)	(2.319)	
(+) Custos das atividades de jazigos	(1.280)	(1.397)	(1.525)	(1.665)	(1.813)	(1.972)	(2.140)	(2.319)	
(+) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Lucro bruto</b>	8.700	9.515	10.404	11.372	11.947	12.549	13.182	13.844	
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	87%	87%	87%	87%	87%	86%	86%	86%	
<b>Despesas operacionais</b>	(2.135)	(2.225)	(2.319)	(2.416)	(2.518)	(2.624)	(2.734)	(2.850)	
(+) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(2.135)	(2.225)	(2.319)	(2.416)	(2.518)	(2.624)	(2.734)	(2.850)	
(+/-) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>EBITDA</b>	6.565	7.290	8.085	8.955	9.429	9.925	10.447	10.995	
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	62%	63%	64%	65%	65%	65%	65%	64%	
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	66%	67%	68%	69%	69%	69%	69%	68%	

PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil							
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Receita bruta</b>	<b>18.029</b>	<b>19.021</b>	<b>20.064</b>	<b>15.983</b>	<b>8.226</b>	<b>8.557</b>	<b>8.903</b>	<b>9.262</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendidos diretos	11.582	12.070	12.578	8.049	-	-	-	-
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxas de manutenção	6.066	6.555	7.075	7.529	7.846	8.176	8.520	8.879
Cremações de corpos e restos	-	-	-	-	-	-	-	-
Planos funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	381	396	411	405	380	381	382	384
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	<b>-</b>							
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>18.029</b>	<b>19.021</b>	<b>20.064</b>	<b>15.983</b>	<b>8.226</b>	<b>8.557</b>	<b>8.903</b>	<b>9.262</b>
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	<b>(980)</b>	<b>(1.042)</b>	<b>(1.107)</b>	<b>(980)</b>	<b>(712)</b>	<b>(740)</b>	<b>(770)</b>	<b>(801)</b>
(-) PIS	(117)	(124)	(130)	(104)	(53)	(56)	(58)	(60)
(-) Cofins	(541)	(571)	(602)	(479)	(247)	(257)	(267)	(278)
(-) ISS	(322)	(348)	(374)	(397)	(411)	(428)	(445)	(463)
<b>Receita líquida</b>	<b>17.048</b>	<b>17.979</b>	<b>18.957</b>	<b>15.003</b>	<b>7.514</b>	<b>7.817</b>	<b>8.133</b>	<b>8.461</b>
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(2.510)</b>	<b>(2.712)</b>	<b>(2.927)</b>	<b>(3.115)</b>	<b>(3.246)</b>	<b>(3.383)</b>	<b>(3.525)</b>	<b>(3.673)</b>
(-) Custos dos serviços de jazigos	(2.510)	(2.712)	(2.927)	(3.115)	(3.246)	(3.383)	(3.525)	(3.673)
(-) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>14.539</b>	<b>15.267</b>	<b>16.030</b>	<b>11.888</b>	<b>4.268</b>	<b>4.435</b>	<b>4.608</b>	<b>4.788</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>85%</b>	<b>85%</b>	<b>85%</b>	<b>79%</b>	<b>57%</b>	<b>57%</b>	<b>57%</b>	<b>57%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(2.970)</b>	<b>(3.095)</b>	<b>(3.225)</b>	<b>(3.361)</b>	<b>(3.502)</b>	<b>(3.650)</b>	<b>(3.803)</b>	<b>(3.963)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(2.970)	(3.095)	(3.225)	(3.361)	(3.502)	(3.650)	(3.803)	(3.963)
(+/-) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>11.569</b>	<b>12.173</b>	<b>12.805</b>	<b>8.527</b>	<b>766</b>	<b>785</b>	<b>804</b>	<b>825</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>53%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>	<b>57%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>

## 5.2.2 FLUXO DE CAIXA

DFC	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Geração Operacional</b>	<b>730</b>	<b>2.148</b>	<b>3.861</b>	<b>3.799</b>	<b>4.294</b>	<b>4.798</b>	<b>5.353</b>	<b>5.970</b>	<b>6.646</b>	<b>7.287</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>5.132</b>	<b>6.151</b>	<b>8.133</b>	<b>8.320</b>	<b>9.087</b>	<b>9.930</b>	<b>10.852</b>	<b>11.863</b>	<b>12.967</b>	<b>13.991</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(4.402)</b>	<b>(4.003)</b>	<b>(4.272)</b>	<b>(4.521)</b>	<b>(4.792)</b>	<b>(5.132)</b>	<b>(5.498)</b>	<b>(5.894)</b>	<b>(6.321)</b>	<b>(6.704)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(461)	(388)	(424)	(463)	(505)	(552)	(603)	(658)	(719)	(765)
(-) Custos operacionais	(975)	(903)	(986)	(1.075)	(1.173)	(1.280)	(1.397)	(1.525)	(1.665)	(1.813)
(-) Despesas operacionais	(1.732)	(1.810)	(1.887)	(1.966)	(2.049)	(2.135)	(2.225)	(2.319)	(2.416)	(2.518)
(-) IRPJ e CSLL	(1.115)	(780)	(854)	(936)	(1.024)	(1.122)	(1.229)	(1.345)	(1.473)	(1.556)
(-) Outros	(119)	(120)	(122)	(81)	(41)	(43)	(45)	(47)	(49)	(51)
<b>Investimentos</b>	<b>(373)</b>	<b>(410)</b>	<b>(447)</b>	<b>(488)</b>	<b>(533)</b>	<b>(582)</b>	<b>(636)</b>	<b>(695)</b>	<b>(759)</b>	<b>(791)</b>
(-) Capex	(373)	(410)	(447)	(488)	(533)	(582)	(636)	(695)	(759)	(791)
<b>Fluxo de caixa para os ATIVOS AVALIADOS</b>	<b>356</b>	<b>1.738</b>	<b>3.414</b>	<b>3.311</b>	<b>3.762</b>	<b>4.216</b>	<b>4.717</b>	<b>5.275</b>	<b>5.887</b>	<b>6.496</b>

DFC	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Geração Operacional</b>	<b>7.820</b>	<b>8.230</b>	<b>8.659</b>	<b>9.110</b>	<b>9.584</b>	<b>10.080</b>	<b>9.595</b>	<b>6.701</b>	<b>2.488</b>	<b>(217)</b>	<b>(239)</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>14.928</b>	<b>15.764</b>	<b>16.643</b>	<b>17.567</b>	<b>18.540</b>	<b>19.563</b>	<b>18.833</b>	<b>15.102</b>	<b>11.240</b>	<b>8.903</b>	<b>9.262</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(7.108)</b>	<b>(7.534)</b>	<b>(7.983)</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(8.956)</b>	<b>(9.482)</b>	<b>(9.238)</b>	<b>(8.401)</b>	<b>(8.753)</b>	<b>(9.119)</b>	<b>(9.501)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(815)	(867)	(922)	(980)	(1.042)	(1.107)	(980)	(712)	(740)	(770)	(801)
(-) Custos operacionais	(1.972)	(2.140)	(2.319)	(2.510)	(2.712)	(2.927)	(3.115)	(3.246)	(3.383)	(3.525)	(3.673)
(-) Despesas operacionais	(2.624)	(2.734)	(2.850)	(2.970)	(3.095)	(3.225)	(3.361)	(3.502)	(3.650)	(3.803)	(3.963)
(-) IRPJ e CSLL	(1.645)	(1.737)	(1.835)	(1.938)	(2.045)	(2.159)	(1.715)	(871)	(907)	(945)	(984)
(-) Outros	(53)	(55)	(57)	(60)	(62)	(65)	(68)	(70)	(73)	(76)	(80)
<b>Investimentos</b>	<b>(824)</b>	<b>(859)</b>	<b>(895)</b>	<b>(933)</b>	<b>(972)</b>	<b>(1.013)</b>	<b>(662)</b>	<b>(37)</b>	<b>(38)</b>	<b>(40)</b>	<b>(42)</b>
(-) Capex	(824)	(859)	(895)	(933)	(972)	(1.013)	(662)	(37)	(38)	(40)	(42)
<b>Fluxo de caixa para os ATIVOS AVALIADOS</b>	<b>6.996</b>	<b>7.371</b>	<b>7.764</b>	<b>8.177</b>	<b>8.611</b>	<b>9.067</b>	<b>8.933</b>	<b>6.664</b>	<b>2.449</b>	<b>(257)</b>	<b>(281)</b>

## 5.3 CSFP

### 5.3.1 DRE

#### PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$. mil						
	2016 (balançate)	2016 (ajustado)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Receita bruta</b>	<b>5.925</b>	<b>8.231</b>	<b>7.416</b>	<b>6.855</b>	<b>7.157</b>	<b>7.472</b>	<b>7.800</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	5.592	7.898	7.021	6.490	6.776	7.074	7.385
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-
Taxas de manutenção	-	-	-	-	-	-	-
Cremações de corpos e restos	-	-	-	-	-	-	-
Planos funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-
(-) Abatimentos e vendas canceladas	333	-	395	365	381	398	415
(-) Impostos sobre vendas	(167)	-	(172)	(177)	(182)	(187)	(192)
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>5.758</b>	<b>8.231</b>	<b>7.244</b>	<b>6.678</b>	<b>6.975</b>	<b>7.285</b>	<b>7.608</b>
(-) Custos dos serviços prestados	(210)	(399)	(290)	(268)	(280)	(293)	(305)
(-) PIS	(37)	(71)	(48)	(45)	(47)	(49)	(51)
(-) Confins	(173)	(328)	(222)	(206)	(215)	(224)	(234)
(-) ISS	-	(20)	(20)	(18)	(19)	(20)	(21)
<b>Receita líquida</b>	<b>5.548</b>	<b>7.832</b>	<b>6.953</b>	<b>6.410</b>	<b>6.595</b>	<b>6.992</b>	<b>7.303</b>
% de receita líquida sobre o faturamento	94%	95%	94%	94%	94%	94%	94%
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(161)</b>	<b>-</b>	<b>(163)</b>	<b>(174)</b>	<b>(184)</b>	<b>(196)</b>	<b>(208)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(161)	-	(163)	(174)	(184)	(196)	(208)
(-) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>5.387</b>	<b>7.832</b>	<b>6.790</b>	<b>6.236</b>	<b>6.511</b>	<b>6.797</b>	<b>7.095</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>97%</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(1.826)</b>	<b>7</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(1.903)</b>	<b>(1.986)</b>	<b>(2.074)</b>	<b>(2.165)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(1.833)	-	(1.823)	(1.903)	(1.986)	(2.074)	(2.165)
(+ / -) Outras receitas (despesas)	7	7	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>3.561</b>	<b>7.839</b>	<b>4.967</b>	<b>4.334</b>	<b>4.524</b>	<b>4.723</b>	<b>4.930</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>60%</b>	<b>95%</b>	<b>67%</b>	<b>63%</b>	<b>63%</b>	<b>63%</b>	<b>63%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>64%</b>	<b>100%</b>	<b>71%</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>

PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>Receita bruta</b>	8.143	8.501	8.875	9.266	9.674	10.099	10.544	11.008	
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	7.710	8.049	8.403	8.773	9.159	9.562	9.983	10.422	
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas de manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cremações de corpos e restos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Planos funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras receitas	433	452	472	493	515	537	561	586	
(-) Abatimentos e vendas canceladas	(197)	(203)	(209)	(214)	(221)	(227)	(233)	(240)	
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	7.946	8.299	8.667	9.052	9.453	9.873	10.311	10.768	
(-) Impostos sobre vendas	(319)	(333)	(348)	(363)	(379)	(395)	(413)	(431)	
(-) PIS	(53)	(55)	(58)	(60)	(63)	(66)	(69)	(72)	
(-) Cofins	(244)	(255)	(266)	(278)	(290)	(303)	(316)	(330)	
(-) ISS	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	
<b>Receita líquida</b>	7.627	7.966	8.319	8.689	9.074	9.477	9.898	10.337	
% de receita líquida sobre o faturamento	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	
<b>Custos dos serviços prestados</b>	(220)	(234)	(248)	(263)	(279)	(295)	(313)	(332)	
(-) Custos das atividades de jazigos	(220)	(234)	(248)	(263)	(279)	(295)	(313)	(332)	
(-) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Lucro bruto</b>	7.407	7.732	8.071	8.426	8.796	9.182	9.585	10.005	
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
<b>Despesas operacionais</b>	(2.260)	(2.360)	(2.464)	(2.572)	(2.685)	(2.803)	(2.927)	(3.056)	
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(2.260)	(2.360)	(2.464)	(2.572)	(2.685)	(2.803)	(2.927)	(3.056)	
(+/-) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>EBITDA</b>	5.146	5.372	5.607	5.854	6.110	6.378	6.658	6.950	
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	

PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil							
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Receita bruta</b>	<b>11.493</b>	<b>11.998</b>	<b>12.526</b>	<b>13.077</b>	<b>8.515</b>	-	-	-
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	10.881	11.360	11.859	12.381	8.062	-	-	-
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxas de manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-
Crémations de corpos e restos	-	-	-	-	-	-	-	-
Planos funerários - crémations	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	612	638	667	696	453	-	-	-
(-) Abatimentos e vendas canceladas	(246)	(253)	(261)	(268)	(275)	-	-	-
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>11.246</b>	<b>11.745</b>	<b>12.265</b>	<b>12.809</b>	<b>8.240</b>	-	-	-
(-) Impostos sobre vendas	(450)	(470)	(491)	(512)	(333)	-	-	-
(-) PIS	(75)	(78)	(81)	(85)	(55)	-	-	-
(-) Collins	(345)	(360)	(376)	(392)	(255)	-	-	-
(-) ISS	(31)	(32)	(33)	(35)	(23)	-	-	-
<b>Receita líquida</b>	<b>10.796</b>	<b>11.275</b>	<b>11.774</b>	<b>12.297</b>	<b>7.906</b>	-	-	-
% de receita líquida sobre o faturamento	94%	94%	94%	94%	93%	-	-	-
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(351)</b>	<b>(372)</b>	<b>(394)</b>	<b>(417)</b>	<b>(439)</b>	<b>(458)</b>	<b>(478)</b>	<b>(497)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(351)	(372)	(394)	(417)	(439)	(458)	(478)	(497)
(-) Custos das atividades de crémation	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>10.445</b>	<b>10.903</b>	<b>11.381</b>	<b>11.880</b>	<b>7.467</b>	<b>(458)</b>	<b>(478)</b>	<b>(497)</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>94%</b>	-	-	-
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(3.190)</b>	<b>(3.330)</b>	<b>(3.477)</b>	<b>(3.630)</b>	<b>(3.790)</b>	<b>(3.956)</b>	<b>(4.130)</b>	<b>(4.312)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(3.190)	(3.330)	(3.477)	(3.630)	(3.790)	(3.956)	(4.130)	(4.312)
(+/-) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>7.255</b>	<b>7.573</b>	<b>7.904</b>	<b>8.250</b>	<b>3.678</b>	<b>(4.415)</b>	<b>(4.609)</b>	<b>(4.812)</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>63%</b>	<b>63%</b>	<b>63%</b>	<b>63%</b>	<b>43%</b>	-	-	-
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>47%</b>	-	-	-

## 5.3.2 FLUXO DE CAIXA

DFC	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Geração Operacional</b>	<b>654</b>	<b>4.142</b>	<b>3.950</b>	<b>3.841</b>	<b>4.006</b>	<b>4.177</b>	<b>4.356</b>	<b>4.542</b>	<b>4.736</b>	<b>4.939</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>5.570</b>	<b>7.208</b>	<b>7.143</b>	<b>7.178</b>	<b>7.493</b>	<b>7.823</b>	<b>8.167</b>	<b>8.526</b>	<b>8.901</b>	<b>9.293</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(4.916)</b>	<b>(3.066)</b>	<b>(3.193)</b>	<b>(3.337)</b>	<b>(3.488)</b>	<b>(3.646)</b>	<b>(3.811)</b>	<b>(3.984)</b>	<b>(4.165)</b>	<b>(4.354)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(527)	(268)	(280)	(293)	(305)	(319)	(333)	(348)	(363)	(379)
(-) Custos operacionais	(1.585)	(174)	(184)	(196)	(208)	(220)	(234)	(248)	(263)	(279)
(-) Despesas operacionais	(1.823)	(1.903)	(1.986)	(2.074)	(2.165)	(2.260)	(2.360)	(2.464)	(2.572)	(2.685)
(-) IRPJ e CSLL	(980)	(722)	(742)	(775)	(809)	(846)	(884)	(925)	(967)	(1.011)
(-) Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investimentos</b>	<b>(437)</b>	<b>(18)</b>	<b>(19)</b>	<b>(20)</b>	<b>(21)</b>	<b>(21)</b>	<b>(22)</b>	<b>(23)</b>	<b>(24)</b>	<b>(25)</b>
(-) Capex	(437)	(18)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
<b>Fluxo de caixa para a empresa</b>	<b>217</b>	<b>4.124</b>	<b>3.931</b>	<b>3.821</b>	<b>3.985</b>	<b>4.156</b>	<b>4.334</b>	<b>4.519</b>	<b>4.712</b>	<b>4.914</b>

DFC	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Geração Operacional</b>	<b>5.150</b>	<b>5.371</b>	<b>5.600</b>	<b>5.840</b>	<b>6.090</b>	<b>6.351</b>	<b>6.622</b>	<b>5.773</b>	<b>2.400</b>	<b>(1.921)</b>	<b>(4.812)</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>9.702</b>	<b>10.129</b>	<b>10.575</b>	<b>11.040</b>	<b>11.526</b>	<b>12.033</b>	<b>12.563</b>	<b>11.220</b>	<b>6.814</b>	<b>2.687</b>	-
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(4.552)</b>	<b>(4.759)</b>	<b>(4.974)</b>	<b>(5.200)</b>	<b>(5.436)</b>	<b>(5.683)</b>	<b>(5.940)</b>	<b>(5.447)</b>	<b>(4.415)</b>	<b>(4.609)</b>	<b>(4.812)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(395)	(413)	(431)	(450)	(470)	(491)	(512)	(333)	-	-	-
(-) Custos operacionais	(295)	(313)	(332)	(351)	(372)	(394)	(417)	(439)	(458)	(478)	(499)
(-) Despesas operacionais	(2.803)	(2.927)	(3.056)	(3.190)	(3.330)	(3.477)	(3.630)	(3.790)	(3.956)	(4.130)	(4.312)
(-) IRPJ e CSLL	(1.057)	(1.106)	(1.156)	(1.209)	(1.264)	(1.321)	(1.381)	(885)	-	-	-
(-) Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investimentos</b>	<b>(27)</b>	<b>(28)</b>	<b>(29)</b>	<b>(30)</b>	<b>(32)</b>	<b>(33)</b>	<b>(34)</b>	<b>(36)</b>	<b>(38)</b>	<b>(39)</b>	<b>(41)</b>
(-) Capex	(27)	(28)	(29)	(30)	(32)	(33)	(34)	(36)	(38)	(39)	(41)
<b>Fluxo de caixa para a empresa</b>	<b>5.124</b>	<b>5.343</b>	<b>5.571</b>	<b>5.810</b>	<b>6.058</b>	<b>6.318</b>	<b>6.588</b>	<b>5.737</b>	<b>2.362</b>	<b>(1.961)</b>	<b>(4.852)</b>

## 5.4 CEDERJ

### 5.4.1 DRE

#### PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil						
	2016 (balançete)	2016 (ajustado)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Receita bruta</b>	<b>6.429</b>	<b>7.447</b>	<b>5.883</b>	<b>7.658</b>	<b>8.456</b>	<b>9.326</b>	<b>10.210</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	5.806	6.824	5.308	6.945	7.601	8.317	9.101
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-
Taxas de manutenção	-	-	-	-	-	-	-
Cremações de corpos e restos	251	251	273	315	362	413	470
Planos Funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-
372	372	301	397	493	596	639	
(131)	(131)	(134)	(136)	(139)	(142)	(145)	
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>6.298</b>	<b>7.316</b>	<b>5.749</b>	<b>7.522</b>	<b>8.317</b>	<b>9.184</b>	<b>10.065</b>
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	<b>(614)</b>	<b>(708)</b>	<b>(573)</b>	<b>(744)</b>	<b>(825)</b>	<b>(913)</b>	<b>(1.000)</b>
(-) PIS	(104)	(121)	(97)	(126)	(140)	(154)	(168)
(-) Cofins	(480)	(557)	(447)	(582)	(643)	(709)	(776)
(-) ISS	(30)	(30)	(29)	(36)	(43)	(50)	(55)
<b>Receita líquida</b>	<b>5.684</b>	<b>6.608</b>	<b>5.176</b>	<b>6.778</b>	<b>7.492</b>	<b>8.271</b>	<b>9.065</b>
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>88%</b>	<b>89%</b>	<b>88%</b>	<b>89%</b>	<b>89%</b>	<b>89%</b>	<b>89%</b>
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(1.096)</b>	<b>(1.096)</b>	<b>(1.191)</b>	<b>(1.375)</b>	<b>(1.577)</b>	<b>(1.801)</b>	<b>(2.049)</b>
(-) Custos das atividades de jazigos	(1.096)	(1.096)	(1.191)	(1.375)	(1.577)	(1.801)	(2.049)
(-) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>4.588</b>	<b>5.512</b>	<b>3.985</b>	<b>5.402</b>	<b>5.914</b>	<b>6.470</b>	<b>7.016</b>
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>81%</b>	<b>83%</b>	<b>77%</b>	<b>80%</b>	<b>79%</b>	<b>78%</b>	<b>77%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(3.854)</b>	<b>(3.854)</b>	<b>(3.834)</b>	<b>(4.006)</b>	<b>(4.176)</b>	<b>(4.352)</b>	<b>(4.535)</b>
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(3.854)	(3.854)	(3.834)	(4.006)	(4.176)	(4.352)	(4.535)
(+ / -) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>734</b>	<b>1.658</b>	<b>151</b>	<b>1.396</b>	<b>1.738</b>	<b>2.118</b>	<b>2.481</b>
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>11%</b>	<b>22%</b>	<b>3%</b>	<b>18%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>	<b>3%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>

PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>Receita bruta</b>	<b>11.175</b>	<b>12.231</b>	<b>13.388</b>	<b>14.652</b>	<b>15.297</b>	<b>15.972</b>	<b>16.678</b>	<b>17.417</b>	
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	9.958	10.896	11.923	13.046	13.595	14.168	14.764	15.386	
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas de manutenção	533	602	680	765	856	953	1.057	1.169	
Cremações de corpos e restos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Planos funerários - cremações	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras receitas	684	733	785	841	846	851	857	862	
<b>(-) Abatimentos e vendas canceladas</b>	<b>(148)</b>	<b>(151)</b>	<b>(154)</b>	<b>(157)</b>	<b>(160)</b>	<b>(164)</b>	<b>(167)</b>	<b>(170)</b>	
<b>Receita bruta, descontados abatimentos</b>	<b>11.027</b>	<b>12.081</b>	<b>13.234</b>	<b>14.495</b>	<b>15.137</b>	<b>15.809</b>	<b>16.511</b>	<b>17.246</b>	
<b>(-) Impostos sobre vendas</b>	<b>(1.095)</b>	<b>(1.198)</b>	<b>(1.312)</b>	<b>(1.436)</b>	<b>(1.500)</b>	<b>(1.568)</b>	<b>(1.638)</b>	<b>(1.713)</b>	
(-) PIS	(184)	(202)	(221)	(242)	(252)	(264)	(275)	(287)	
(-) Cofins	(849)	(930)	(1.017)	(1.114)	(1.163)	(1.214)	(1.268)	(1.324)	
(-) ISS	(61)	(67)	(73)	(80)	(85)	(90)	(96)	(102)	
<b>Receita líquida</b>	<b>9.933</b>	<b>10.882</b>	<b>11.922</b>	<b>13.059</b>	<b>13.637</b>	<b>14.241</b>	<b>14.873</b>	<b>15.534</b>	
<b>% de receita líquida sobre o faturamento</b>	<b>89%</b>								
<b>Custos dos serviços prestados</b>	<b>(2.323)</b>	<b>(2.627)</b>	<b>(2.963)</b>	<b>(3.334)</b>	<b>(3.731)</b>	<b>(4.156)</b>	<b>(4.610)</b>	<b>(5.095)</b>	
(-) Custos das atividades de jazigos	(2.323)	(2.627)	(2.963)	(3.334)	(3.731)	(4.156)	(4.610)	(5.095)	
(-) Custos das atividades de cremação	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Lucro bruto</b>	<b>7.610</b>	<b>8.256</b>	<b>8.960</b>	<b>9.725</b>	<b>9.905</b>	<b>10.085</b>	<b>10.263</b>	<b>10.439</b>	
<b>Margem bruta sobre a receita líquida</b>	<b>77%</b>	<b>76%</b>	<b>75%</b>	<b>74%</b>	<b>73%</b>	<b>71%</b>	<b>69%</b>	<b>67%</b>	
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(4.726)</b>	<b>(4.925)</b>	<b>(5.133)</b>	<b>(5.349)</b>	<b>(5.574)</b>	<b>(5.809)</b>	<b>(6.053)</b>	<b>(6.308)</b>	
(-) Despesas operacionais com atividades de jazigos	(4.726)	(4.925)	(5.133)	(5.349)	(5.574)	(5.809)	(6.053)	(6.308)	
(+/-) Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>EBITDA</b>	<b>2.883</b>	<b>3.330</b>	<b>3.827</b>	<b>4.377</b>	<b>4.331</b>	<b>4.277</b>	<b>4.210</b>	<b>4.131</b>	
<b>Margem EBITDA sobre o faturamento</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>	
<b>Margem EBITDA sobre a receita líquida</b>	<b>29%</b>	<b>31%</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>	

PROJEÇÕES DE RESULTADOS

	Em R\$ mil							
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Receita bruta</b>	<b>18.188</b>	<b>18.996</b>	<b>19.841</b>	<b>20.725</b>	<b>21.649</b>	<b>22.615</b>	<b>23.626</b>	<b>24.683</b>
Receitas com vendas de jazigos - vendas diretas	16.033	16.708	17.412	18.145	18.909	19.705	20.534	21.399
Receitas com vendas de jazigos - planos funerários	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxas de manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-
Planos funerários - cremações	1.287	1.414	1.549	1.693	1.846	2.009	2.182	2.367
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
868	874	880	887	894	901	909	917	917
(174)	(177)	(181)	(185)	(188)	(192)	(196)	(200)	(200)
<b>18.014</b>	<b>18.819</b>	<b>19.660</b>	<b>20.540</b>	<b>21.461</b>	<b>22.423</b>	<b>23.429</b>	<b>24.483</b>	<b>24.483</b>
<b>(1.790)</b>	<b>(1.872)</b>	<b>(1.957)</b>	<b>(2.046)</b>	<b>(2.140)</b>	<b>(2.237)</b>	<b>(2.340)</b>	<b>(2.447)</b>	<b>(2.447)</b>
(300)	(313)	(327)	(342)	(357)	(373)	(390)	(407)	(407)
(1.382)	(1.444)	(1.508)	(1.575)	(1.645)	(1.719)	(1.796)	(1.876)	(1.876)
(108)	(114)	(121)	(129)	(137)	(146)	(154)	(164)	(164)
<b>16.224</b>	<b>16.947</b>	<b>17.704</b>	<b>18.494</b>	<b>19.321</b>	<b>20.186</b>	<b>21.090</b>	<b>21.090</b>	<b>22.036</b>
89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
<b>(5.612)</b>	<b>(6.164)</b>	<b>(6.752)</b>	<b>(7.380)</b>	<b>(8.048)</b>	<b>(8.759)</b>	<b>(9.515)</b>	<b>(10.320)</b>	<b>(10.320)</b>
(5.612)	(6.164)	(6.752)	(7.380)	(8.048)	(8.759)	(9.515)	(10.320)	(10.320)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.612	10.783	10.951	11.115	11.273	11.427	11.574	11.715	11.715
65%	64%	62%	60%	58%	57%	55%	53%	53%
<b>(6.574)</b>	<b>(6.850)</b>	<b>(7.139)</b>	<b>(7.439)</b>	<b>(7.753)</b>	<b>(8.079)</b>	<b>(8.419)</b>	<b>(8.774)</b>	<b>(8.774)</b>
(6.574)	(6.850)	(7.139)	(7.439)	(7.753)	(8.079)	(8.419)	(8.774)	(8.774)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.039	3.933	3.812	3.675	3.521	3.348	3.155	2.942	2.942
22%	21%	19%	18%	16%	15%	13%	12%	12%
25%	23%	22%	20%	18%	17%	15%	13%	13%

## 5.4.2 FLUXO DE CAIXA

DFC	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Geração Operacional</b>	<b>(3.237)</b>	<b>(1.365)</b>	<b>357</b>	<b>907</b>	<b>1.096</b>	<b>1.305</b>	<b>1.537</b>	<b>1.797</b>	<b>2.084</b>	<b>2.426</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>4.169</b>	<b>5.306</b>	<b>7.473</b>	<b>8.630</b>	<b>9.448</b>	<b>10.342</b>	<b>11.320</b>	<b>12.390</b>	<b>13.561</b>	<b>14.556</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(7.406)</b>	<b>(6.671)</b>	<b>(7.116)</b>	<b>(7.723)</b>	<b>(8.353)</b>	<b>(9.038)</b>	<b>(9.783)</b>	<b>(10.594)</b>	<b>(11.477)</b>	<b>(12.130)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(910)	(744)	(825)	(913)	(1.000)	(1.095)	(1.198)	(1.312)	(1.436)	(1.500)
(-) Custos operacionais	(1.693)	(1.375)	(1.577)	(1.801)	(2.049)	(2.323)	(2.627)	(2.963)	(3.334)	(3.731)
(-) Despesas operacionais	(3.834)	(4.006)	(4.176)	(4.352)	(4.535)	(4.726)	(4.925)	(5.133)	(5.349)	(5.574)
(-) IRPJ e CSLL	(916)	(366)	(480)	(597)	(706)	(829)	(965)	(1.116)	(1.285)	(1.249)
(-) Despesas bancárias	(53)	(179)	(57)	(60)	(62)	(65)	(68)	(71)	(74)	(77)
<b>Investimentos</b>	<b>(36)</b>	<b>(142)</b>	<b>(864)</b>	<b>(944)</b>	<b>(1.031)</b>	<b>(1.125)</b>	<b>(1.229)</b>	<b>(1.343)</b>	<b>(1.467)</b>	<b>(1.528)</b>
(-) Capex	(36)	(142)	(864)	(944)	(1.031)	(1.125)	(1.229)	(1.343)	(1.467)	(1.528)
<b>Fluxo de caixa para a empresa</b>	<b>(3.272)</b>	<b>(1.507)</b>	<b>(508)</b>	<b>(36)</b>	<b>65</b>	<b>179</b>	<b>308</b>	<b>454</b>	<b>617</b>	<b>898</b>

DFC	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Geração Operacional</b>	<b>2.587</b>	<b>2.542</b>	<b>2.489</b>	<b>2.427</b>	<b>2.356</b>	<b>2.275</b>	<b>2.183</b>	<b>2.079</b>	<b>1.963</b>	<b>1.834</b>	<b>1.691</b>
<b>(+) Recebimentos - vendas rotineiras</b>	<b>15.407</b>	<b>16.089</b>	<b>16.803</b>	<b>17.549</b>	<b>18.330</b>	<b>19.147</b>	<b>20.001</b>	<b>20.895</b>	<b>21.830</b>	<b>22.808</b>	<b>23.830</b>
<b>(-) Pagamentos</b>	<b>(12.820)</b>	<b>(13.547)</b>	<b>(14.314)</b>	<b>(15.122)</b>	<b>(15.974)</b>	<b>(16.872)</b>	<b>(17.819)</b>	<b>(18.816)</b>	<b>(19.867)</b>	<b>(20.973)</b>	<b>(22.139)</b>
(-) Impostos sobre vendas	(1.568)	(1.638)	(1.713)	(1.790)	(1.872)	(1.957)	(2.046)	(2.140)	(2.237)	(2.340)	(2.447)
(-) Custos operacionais	(4.156)	(4.610)	(5.095)	(5.612)	(6.164)	(6.752)	(7.380)	(8.048)	(8.759)	(9.515)	(10.320)
(-) Despesas operacionais	(5.809)	(6.053)	(6.308)	(6.574)	(6.850)	(7.139)	(7.439)	(7.753)	(8.079)	(8.419)	(8.774)
(-) IRPJ e CSLL	(1.208)	(1.163)	(1.112)	(1.056)	(994)	(926)	(851)	(770)	(680)	(583)	(477)
(-) Despesas bancárias	(80)	(83)	(87)	(90)	(94)	(98)	(102)	(107)	(111)	(116)	(121)
<b>Investimentos</b>	<b>(1.593)</b>	<b>(1.660)</b>	<b>(1.730)</b>	<b>(1.802)</b>	<b>(1.878)</b>	<b>(1.957)</b>	<b>(2.040)</b>	<b>(2.126)</b>	<b>(2.215)</b>	<b>(2.308)</b>	<b>(2.406)</b>
(-) Capex	(1.593)	(1.660)	(1.730)	(1.802)	(1.878)	(1.957)	(2.040)	(2.126)	(2.215)	(2.308)	(2.406)
<b>Fluxo de caixa para a empresa</b>	<b>994</b>	<b>883</b>	<b>760</b>	<b>625</b>	<b>478</b>	<b>317</b>	<b>143</b>	<b>(46)</b>	<b>(252)</b>	<b>(474)</b>	<b>(715)</b>

## 6. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos o seguinte valor, em mil reais, calculado por meio do *método do fluxo de caixa descontado* do Conjunto de Cemitérios e Crematórios do Grupo Cortel, na data-base dezembro de 2016:

<b>Cortel</b>	
Valor presente líquido (FC 2017-2036)	220.837
Valor presente líquido (FC 2037-2065)	77.035
Valor presente do fluxo de caixa para a empresa	297.873
<b>Cedam</b>	
Valor presente líquido (FC 2017-2036)	37.111
Valor presente líquido (FC 2037-2065)	(332)
Valor presente do fluxo de caixa para a empresa	36.779
<b>CSFP</b>	
Valor presente líquido (FC 2017-2036)	33.614
Valor presente líquido (FC 2037-2065)	(5.756)
Valor presente do fluxo de caixa para a empresa	27.858
<b>Cederj*</b>	
Valor presente líquido (FC 2017-2036)	(243)
Valor presente líquido (FC 2037-2065)	(85)
Valor presente do fluxo de caixa para a empresa	(328)
<b>Resumo de Valores</b>	
Cortel	297.873
Cedam	36.779
CSFP	27.858
Cederj	(328)*
<b>VPL Consolidado</b>	<b>362.182</b>

*(Trezentos e sessenta e dois milhões, cento e oitenta e dois mil reais)*

(\*) Conforme citado na Introdução, o valor presente líquido gerado pelos fluxos de caixa dos ativos avaliados na Cederj foi multiplicado por 10% pois, conforme informado pelo Care 11 – Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimentos Imobiliário – FII, a CORTEL possui apenas 10% de participação no empreendimento.

**Binswanger Brazil**

*CREA: 494866*

  
**Nilton Molina Neto**

*Sócio-Diretor*  
*CREA:5068 933048*

  
**Adriana Landucci**

*Gerente de Consultoria e Avaliações*  
*CREA: 060.130.387-8*

**CONFIDENCIALIDADE**

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V. Sas. que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto à forma ou contexto em que possa aparecer.

## 7. APÊNDICE I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ABNT NBR 14653 - 4 (Avaliação de empreendimentos)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Descrição	Graus							
		III		II		I			
		Pontos		Pontos		Pontos			
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1	
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2	Com base em análise quantitativa pra um prazo mínimo de 12 meses	1	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3	✓	Da conjuntura	2	Sintética da conjuntura	1	
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3	✓	Justificada	2	Arbitrada	1	
7.5.1.5	Escolha do modelo	Probabilístico	3		Determinístico associado aos cenários	2	Determinístico	1	
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada	2	Rendas líquidas	1	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	3		Mínimo de 3	2	Mínimo de 1	1	
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	3		Simulação com identificação de elasticidade por variável	2	Simulação única com variação em torno de 10%	1	
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	3		Risco justificado	2	Risco arbitrado	1	
<sup>1)</sup>	Só para empreendimento em operação								
<b>Somatória dos pontos:</b>							<b>16</b>		

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação**

**Para identificação de valor**

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

**Para indicadores de viabilidade**

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos