

PROPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA TERCEIRA 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 TERCEIRA EMISSÃO DO  
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

no montante de até

**R\$201.500.000,00**  
(duzentos e um milhões e quinhentos mil reais)

Código ISIN nº BRCARECTF000  
Código de Negociação na BM&FBOVESPA: CARE11



As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

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 terceira oferta pública de distribuição de cotas nominativo-escriturais ("Cotas"), no montante de, no máximo, 130.000.000 (cento e trinta milhões) Cotas, e, no mínimo, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, tendo cada Cota o valor unitário de R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, no máximo, R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais) ("Volume Total da Oferta") e, no mínimo, R\$6.510.000,00 (seis milhões e quinhentos e dez mil reais) ("Volume Mínimo da Oferta"). No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$1.550,00 (mil quinhentos e cinquenta reais) ("Investimento Mínimo"), integrantes da terceira 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 H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária 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 ("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 Preliminar ("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 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor total de até R\$30.225.000,00 (trinta milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do 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 26.000.000 (vinte e seis milhões) Cotas adicionais, no valor total de até R\$40.300.000,00 (quarenta milhões e trezentos mil reais), nas mesmas condições e preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais 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 04 de janeiro de 2017, registrada perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.632.459, cujos termos foram retificados e ratificados por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de março de 2017, registrada perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.636.385. O Fundo e suas Cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no regulamento do Fundo datado de 02 de maio de 2017, devidamente registrado em 02 de maio de 2017, sob o nº 3.369.424, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo ("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 AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 16 DE MAIO DE 2017.

O pedido de registro da Oferta primária de Cotas do Fundo foi protocolizado na CVM em 28 de março de 2017, nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 472.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O PROPECTO 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 Preliminar 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



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



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE 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 E, 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.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA JUNTO AO COORDENADOR LÍDER PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DE 02 DE JUNHO DE 2017 A 19 DE JUNHO DE 2017.

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 DE FUNDOS GARANTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE 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>
<b>1. SUMÁRIO</b>	
• <b>Resumo das Características da Oferta.....</b>	<b>19</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO E GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA</b>	
• .....	33
<b>3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	
• Quantidade e Valores das Cotas.....	39
• Deliberação da Oferta .....	39
• Regime de Colocação.....	39
• Público Alvo da Oferta .....	39
• Prazos de Distribuição .....	40
• Distribuição Parcial.....	40
• Valor Nominal Unitário da Cota.....	41
• Investimentos Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	41
• Características, Vantagens e Restrição das Cotas .....	41
• Ordens de Investimento .....	42
• Direito de Preferência .....	42
• Pedidos de Reserva .....	43
• Plano de Distribuição .....	45
• Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização .....	47
• Negociação das Cotas .....	49
• Subscrição e Integralização das Cotas/Liquidação da Oferta .....	49
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	50
• Contrato de Distribuição .....	52
• Instituições Participantes da Oferta.....	52
• Inadequação da Oferta a Investidores .....	53
• Cronograma Estimativo .....	54
• Destinação dos Recursos.....	55
• Outras Informações .....	55
• Declarações do Administrador e Coordenador Líder.....	57
<b>4. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO</b>	
• Demonstrativos dos Custos da Distribuição .....	61
• Contrato de Garantia de Liquidez .....	62
<b>5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</b>	
• Base Legal .....	65
• Características Básicas do Fundo .....	65
▪ Público Alvo.....	65
▪ Patrimônio do Fundo .....	65
▪ Assembleia Geral de Cotistas.....	65
▪ Representante dos Cotistas.....	69
▪ Conflitos de Interesse .....	69
▪ Situações que Não Configuram Conflito de Interesse.....	70

• Comitê de Investimentos .....	70
• Características das Cotas .....	72
▪ Primeira Emissão de Cotas .....	73
▪ Segunda Emissão de Cotas .....	73
▪ Terceira Emissão de Cotas .....	73
Histórico da Variação Mensal do Valor da Cota, Quantidade de Cotas	
▪ e Patrimônio Líquido do Fundo .....	74
▪ Gráfico do Histórico de Cotas Diário (Quantidade de Cotas +Patrimônio .....	76
▪ Histórico do Valor do Mercado (Volume de Negociação) e Valor Contábil.....	77
▪ Novas Emissões de Cotas .....	77
• Administração e Prestação de Serviços .....	78
▪ Limitações da Administradora .....	79
▪ Obrigações da Administradora .....	79
▪ Obrigações da Gestora.....	80
▪ Vedações à Administradora e à Gestora.....	81
▪ Substituição da Administradora e da Gestora .....	82
• Remuneração dos Prestadores de Serviços .....	84
▪ Taxa de Administração.....	84
▪ Remuneração do Custodiante .....	84
▪ Taxa de Performance.....	84
▪ Remuneração do Auditor Independente .....	85
• Encargos do Fundo .....	85
• Forma de Condomínio .....	86
• Prazo .....	86
• Objeto do Fundo .....	87
• Política de Investimentos .....	87
• Rentabilidade e Valorização Patrimonial Esperadas.....	89
• Garantias .....	89
• Derivativos .....	89
• Vedação de Aplicação.....	89
• Investimentos do Fundo .....	89
▪ Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo .....	90
▪ Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo .....	95
• Política de Distribuição de Resultados .....	95
• Dissolução e Liquidação .....	96
• Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	97
• Formador de Mercado.....	98
• Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo .....	98

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

• Perfil da Administradora, Custodiante e Escriturador .....	103
• Perfil da Gestora.....	104

## 7. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco.....	109
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento .....	109
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....	109
• Inexistência de Garantia de Eliminação de Risco de Aporte de Recursos Adicionais.....	109
• Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário .....	110
• Riscos Tributários.....	110
• Risco Institucional .....	110
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	111
• Riscos do Prazo .....	111
• Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo.....	111
• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição das Cotas de FII .....	111
• Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário) .....	112
• <i>Risco de Desvalorização de Imóveis.....</i>	<i>112</i>
• <i>Risco da Aquisição de Imóveis em Desenvolvimento Imobiliário .....</i>	<i>112</i>
• <i>Risco de Desapropriação e de Sinistro.....</i>	<i>113</i>
• <i>Risco de Regularidade dos Imóveis.....</i>	<i>113</i>
• <i>Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis .....</i>	<i>113</i>
• <i>Risco das Contingências Ambientais.....</i>	<i>113</i>
• <i>Risco de Investir Preponderantemente em Ativos Alvo relacionados ao Setor Funerário (death care) .....</i>	<i>114</i>
• Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior.....	114
• Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados .....	114
• Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros .....	114
• Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo.....	115
• Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos .....	115
• Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo .....	115
• Risco Relacionado ao Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.....	116
• Desempenho Passado .....	116
• Risco de Alteração do Regulamento.....	116
• Risco Jurídico .....	116
• Risco Regulatório .....	117
• Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado.....	118
• Risco de Governança .....	118
• Risco de Diluição.....	118
• Risco de Colocação Parcial da Oferta .....	118
• Risco de Potencial Conflito de Interesse .....	118
• Risco Operacional.....	118
• Risco Relacionado às Pessoas Vinculadas .....	119
• 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 .....	119
• Demais Riscos .....	119

## **8. TRIBUTAÇÃO**

---

- Regras de Tributação do Fundo .....123
- Tributação Aplicável ao Fundo.....123

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

---

- Relacionamento entre as Partes.....131
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta .....131
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo .....131

## **10. ANEXOS**

---

- **Anexo I** - Atas de Aprovação da Oferta.....135
- **Anexo II** - Regulamento do Fundo (vigente) .....149
- **Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder .....189
- **Anexo IV** - Declaração da Administradora .....193
- **Anexo V** - Modelo do Boletim de Subscrição .....197
- **Anexo VI** - Estudo de Viabilidade.....209
- **Anexo VII** - Laudo de Avaliação .....241



## 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 65 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 participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou 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, todos os quais 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.

“Auditor Independente”:

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.

“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da distribuição pública das Cotas do Fundo, a ser publicado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.

“BACEN”:

Banco Central do Brasil.

“BM&FBOVESPA”:

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

“ <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>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 65 a 100 deste Prospecto.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	“Instrumento Particular de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª Emissão de Cotas do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, 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 H11 Gestão de Recursos Ltda., acima qualificada, contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.

“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“ <u>Cotas Adicionais</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 26.000.000 (vinte e seis milhões) Cotas, no valor total de até R\$40.300.000,00 (quarenta milhões e trezentos 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>Cotas do Lote Suplementar</u> ”:	São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor total de até R\$30.225.000,00 (trinta milhões, duzentos e vinte e cinco 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>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.

“Data de Liquidação – Direito de Preferência”:

É o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Exercício do Direito de Preferência, no qual as ordens de investimento dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência serão liquidadas.

“Data de Liquidação – Investidores de Mercado”:

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, subscritas após o Período de Reserva. Estas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma estimativo da Oferta.

“Data de Liquidação – Pedidos de Reserva”:

Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores em geral, que realizarem o Pedido de Reserva.

“Datas de Liquidação”:

São a Data de Liquidação – Direito de Preferência, Data de Liquidação – Pedidos de Reserva e as Datas de Liquidação – Investidores de Mercado, consideradas em conjunto.

“Dia Útil”:

Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

“Direito de Preferência”:

É assegurado aos Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, a ser exercido durante os 10 (dez) Dias Úteis imediatamente posteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado.

A proporção das Cotas objeto da Oferta que poderão ser subscritas por cada Cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência tendo como base o atual número de Cotas emitidas pelo Fundo será calculada de acordo com a seguinte fórmula:  
$$\% \text{Direito de Preferência} = (\text{Quantidade de cotas a serem emitidas} / \text{Quantidade de cotas atual}) \times 100.$$

“ <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 85 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
“ <u>Fundo</u> ”:	O Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“ <u>Gestora</u> ”:	A H11 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 nº 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>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>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.

“IPCA”:

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, por intermédio da BM&FBOVESPA, 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, as quais 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\$1.550,00 (mil quinhentos 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 Pedido de Reserva 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, o Pedido de Reserva poderá ser atendido 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>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 Terceira Emissão.
“ <u>Opção de Cotas do Lote Adicional</u> ”:	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade da Cotas originalmente ofertadas, correspondendo a 26.000.000 (vinte e seis milhões) Cotas, equivalente a R\$40.300.000,00 (quarenta milhões e trezentos 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 ofertados. A Cotas oriundas do exercício da Opção de Cotas do Lote Adicional, se emitidas, serão distribuídos 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 ofertados, correspondendo a 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$30.225.000,00 (trinta milhões, duzentos e vinte e cinco 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.



“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo IV do Regulamento.
“ <u>Pedido(s) de Reserva</u> ”:	São os pedidos de reserva que deverão ser celebrados por quaisquer Investidores que estejam interessados em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes, durante o Período de Reserva.
“ <u>Período de Exercício do Direito de Preferência</u> ”:	O período com início na data estimada de 16 de maio de 2017 e se estenderá até a data estimada de 30 de maio de 2017.
“ <u>Período de Reserva</u> ”:	O período com início na data estimada de 02 de junho de 2017 e se estenderá até a data estimada de 19 de junho de 2017.
“ <u>Período de Subscrição de Cotas de Mercado</u> ”:	Após o Período de Reserva, a Oferta admitirá o recebimento de ordens de investimento e Boletins de Subscrição para a subscrição das Cotas do Fundo até a data limite para o recebimento de ordens indicada no cronograma estimativo da Oferta, ou seja, a data de encerramento da Oferta, que corresponde a até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta ou a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Entende-se por pessoas vinculadas qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).

“ <u>Política de Investimentos</u> ”:	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 87 deste Prospecto.
“ <u>Prazo de Distribuição</u> ”:	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.
“ <u>Prospecto</u> ” ou “ <u>Prospecto Preliminar</u> ”:	Este Prospecto Preliminar.
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”:	O Prospecto Definitivo da Oferta.
“ <u>Prospecto</u> ”:	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto.
“ <u>Público Alvo</u> ”:	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.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O Regulamento do Fundo, datado de 02 de maio de 2017, devidamente registrado em 02 de maio de 2017, sob nº 3.369.424, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo.
“ <u>Rentabilidade Esperada</u> ”:	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). <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>
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”:	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 84 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” nas páginas 84 a 85 deste Prospecto.

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

Fórmula:

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

TP<sub>n</sub> = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD<sub>n</sub> = Rendimentos apurados no último Dia Útil do mês n.

Cl<sub>n-1</sub> = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

CA<sub>n-1\_1</sub> = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

FR<sub>n</sub> = 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.

“Terceira Emissão”:

A Terceira Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.

“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 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, totalizando R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais).

“Volume Total da Oferta”:

A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 130.000.000 (cento e trinta milhões) Cotas, totalizando R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

## **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 109 a 119 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>	H11 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\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), na Data de Emissão.
<b>Volume Total da Oferta:</b>	R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<b>Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:</b>	130.000.000 (cento e trinta milhões) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<b>Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:</b>	4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas.
<b>Volume Mínimo da Oferta:</b>	R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais).
<b>Investimento Mínimo por Investidor:</b>	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$1.550,00 (mil e quinhentos e cinquenta reais). Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Da mesma forma, na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo.

	<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 a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados 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><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 pelo Administrador 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) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do 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, 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentas 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>



<b>Cotas Adicionais:</b>	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, 26.000.000 (vinte e seis 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 Adicionais, 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.
<b>Regime de Colocação:</b>	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, 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>Direito de Preferência:</b>	<p>Significa o direito de preferência assegurado aos Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, de subscrever as Cotas objeto da Oferta, a ser exercido durante os 10 (dez) Dias Úteis imediatamente posteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, observado que a proporção das Cotas objeto da Oferta que poderão ser subscritas por cada Cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência tendo como base o atual número de Cotas emitidas pelo Fundo será calculada de acordo com a seguinte fórmula: %Direito de Preferência = (Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual) X 100.</p> <p>A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Adicionalmente, os Cotistas que desejassem ceder seu direito de preferência para outros Cotistas ou terceiros deveriam ter manifestado a sua intenção de realizar a referida transferência na Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta, mas nenhum Cotista se manifestou neste sentido.</p>
<b>Período do Exercício do Direito de Preferência:</b>	O período com início na data estimada de 16 de maio de 2017 e que se estenderá até a data estimada de 30 de maio de 2017.
<b>Pedidos de Reserva:</b>	Os pedidos de reservas a serem realizados durante o Período de Reserva de distribuição das Cotas.

<b>Período de Reserva:</b>	O período com início na data estimada de 02 de junho de 2017 e que se estenderá até a data estimada de 19 de junho de 2017.
<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>	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 109 a 119 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><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p>
<p><b>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</b></p>	<p>As Cotas da Terceira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos” e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma Trading System”, mercado de bolsa, ambos administrados pela BM&amp;FBOVESPA.</p> <p>Não obstante, as Cotas da Terceira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&amp;FBOVESPA para o início da negociação das Cotas da Terceira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&amp;BOVESPA.</p>
<p><b>Distribuição Parcial</b></p>	<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 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 50 e seguintes deste Prospecto.</p>
<p><b>Plano de Distribuição:</b></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano 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.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme o plano de distribuição fixado nos seguintes termos (“<u>Plano de Distribuição</u>”):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) após a divulgação do Aviso ao Mercado, anteriormente à concessão de registro da Oferta na CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais foram distribuídos exemplares do Prospecto Preliminar;</li> <li>(ii) os materiais publicitários ou materiais de apoio às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, respectivamente;</li> <li>(iii) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo;</li> </ul>

	<p>(iv) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observada a Data de Liquidação – Pedidos de Reserva, a Data de Liquidação – Investidor de Mercado e o Investimento Mínimo</p> <p>(v) a partir do 11º Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo. Os Investidores deverão apresentar os Pedidos de Reserva perante uma única instituição participante da Oferta e o recebimento de reservas se iniciará no respectivo Período de Reserva;</p> <p>(vi) observado o Artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) 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 (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e</p> <p>(vii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> <p>No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (<i>bookbuilding</i>).</p> <p>Adicionalmente, a distribuição das Cotas prevista neste Prospecto será realizada na forma e condições seguintes:</p> <p>(i) após o protocolo do cumprimento das primeiras exigências da Oferta na CVM, ocorrerá a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar e, na referida data de disponibilização, o</p>
--	---

	<p>consequente início do Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a realização de apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Prazo da Distribuição;</p> <p>(ii) os materiais publicitários ou materiais de apoio às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;</p> <p>(iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;</p> <p>(iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta junto a qual realizou seu Pedido de Reserva até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação 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 sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e</p> <p>(v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante que celebrou o Pedido de Reserva comunicará aos seus investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.</p>
<b>Alocação, Rateio e</b>	A liquidação da Oferta será realizada por meio da BM&FBOVESPA.

<p><b>Liquidação da Oferta:</b></p>	<p>As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Pedidos de Reserva e na Data de Liquidação – Investidores de Mercado, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&amp;FBOVESPA.</p> <p>A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:</p> <p>(i) Inicialmente, serão contempladas a totalidade das Cotas subscritas pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que serão liquidadas na Data de Liquidação – Direito de Preferência;</p> <p>(ii) Após, será realizada a alocação do saldo de Cotas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual do Boletim de Subscrição de cada Investidor, que será liquidada na Data de Liquidação – Pedido de Reserva, observado que caso haja excesso de demanda será garantido o Montante Preferencial de R\$1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais) ou 1.000 (mil cotas) Cotas por Investidor, e o saldo alocado na proporção da quantidade de Cotas constantes do Pedido de Reserva de cada Investidor, deduzidas do Montante Preferencial;</p> <p>(iii) Caso o saldo destinado para o atendimento da Oferta, após o exercício do Direito de Preferência, seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 1.000 (mil) Cotas por Investidor que submeter Pedido de Reserva, conforme estabelecido no item (i) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva recebidos, proporcionalmente ao número de Investidores que submeteram Pedidos de Reserva, não supere o saldo do montante total de Cotas objeto da Oferta;</p> <p>(iv) Caso, após a colocação das Cotas objeto dos exercícios dos Direitos e Preferência e dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas serão alocadas aos Investidores no Mercado de acordo com a quantidade de Cotas indicado no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Volume Total da Oferta, e observado ainda que havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de cotas a mercado, as cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;</p> <p>(v) Após a alocação das Cotas, nos termos dos itens “(i)” ao “(iv)” 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 pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério; e</p> <p>(vi) 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 a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(v)” acima, serão desconsideradas frações de Cotas.</p> <p>O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) a BM&amp;FBOVESPA enviará ao Coordenador Líder as informações a respeito do montante dos Direitos de Preferência, dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição, conforme aplicável, 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 Direitos de Preferência, dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição, conforme aplicável, 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 BM&amp;FBOVESPA contendo o montante total dos Direitos de Preferência, dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição, conforme aplicável, celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta; (iii) a BM&amp;FBOVESPA calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio apenas aos Investidores cujos Direitos de Preferência, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme aplicável, serão liquidados junto à BM&amp;FBOVESPA 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>Para os efeitos do item “(v)” acima, será considerada falha de liquidação a falta do depósito, nas Datas de Liquidação das Cotas subscritas por Investidor(es), 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><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 efetuou seu Pedido de Reserva e/ou 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 BM&amp;FBOVESPA 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 BM&amp;FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400. Ainda, será publicado Aviso ao Mercado nos <i>websites</i> das Instituições Participantes da Oferta, com o objetivo de divulgar a presente Oferta. 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 BM&amp;FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Outras Informações” na página 55 deste Prospecto.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO E GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA 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 PARTICIPANTES DA OFERTA 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**

#### **H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Horácio Lafer, n.º 160, conjunto 21, 2º andar, Itaim

Bibi 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@h11capital.com](mailto:joao.santiago@h11capital.com)

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

### **Instituições Participantes da Oferta**

O Coordenador Líder contratou a Gestora como Coordenador Contratado para participar da Oferta e, ainda, 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**

**SOUZA, CESCUN, BARRIEU E FLESCH ADVOGADOS**

Rua Funchal, 418, 11º andar

CEP 04551-060 São Paulo – SP

At.: Srs. Eduardo Herszkowicz e Igor Rêgo

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

Fax: (11) 3728-8101

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

Website: [www.souzaescun.com.br](http://www.souzaescun.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
- Direito de Preferência
- Pedidos de Reserva
- 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 do Administrador 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 130.000.000 (centro e trinta milhões) de Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão, e o Volume Mínimo da Oferta é de R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais), representado por 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) 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 19.500.000 (dezenove 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 Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 26.000.000 (vinte e seis milhões) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora.

As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais 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 04 de janeiro de 2017, que tem como anexo o Regulamento atual vigente e, posteriormente, alterada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 02 de março de 2017.

#### **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 obtenção do registro da distribuição das Cotas junto à CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) 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 Pedidos de Reserva, 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 Terceira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez 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\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), conforme aprovado por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de janeiro de 2017 e, posteriormente, alterada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 02 de março de 2017, será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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\$ 1.550,00 (um mil quinhentos 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 28).

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. Adicionalmente, se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

## **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 pelo Administrador 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) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do 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.

## **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

É assegurado aos Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), a ser exercido durante os 10 (dez) Dias Úteis imediatamente posteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, sendo que as ordens de investimento dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência serão liquidadas no primeiro Dia Útil imediatamente subsequente ao término Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação – Direito de Preferência”). Adicionalmente, os Cotistas que desejassem ceder seu direito de preferência para outros Cotistas ou terceiros deveriam ter manifestado a sua intenção de realizar a referida transferência na Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta, mas nenhum Cotista se manifestou neste sentido.

A proporção das Cotas objeto da Oferta que poderão ser subscritas por cada Cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência tendo como base o atual número de Cotas emitidas pelo Fundo será calculada de acordo com a seguinte fórmula: %Direito de Preferência = (Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual) X 100.

Cada Cota detida pelo Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência para subscrição de 1 (uma) Cotas objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas detentores de Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Período de Exercício de Direito de Preferência, diretamente nos agentes de custódia autorizados a operar nos mercados administrados pela BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA, não se aplicando a tais investidores a obrigação representada pelo Investimento Mínimo.

## **PEDIDOS DE RESERVA**

A Oferta admitiu o recebimento de pedido de reserva para subscrição das Cotas do Fundo (“Pedido de Reserva”) durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor indicou, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i) a (v) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

(i) cada investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pode no Pedido de Reserva, 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 indicou se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva;

(ii) cada investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritos ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou às Instituições Consorciadas junto aos quais tenha realizado seu Pedido de Reserva, na Data de Liquidação – Pedido de Reserva. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado e pelas Instituições Consorciadas. O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva à BM&FBOVESPA;

(iii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e às Instituições Consorciadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou das Instituições Consorciadas) até às 16:00 do 5º (quinto) Dia Útil posterior ao início da Oferta. Caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e/ou às Instituições Consorciadas de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e/ou as Instituições Consorciadas deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e/ou às Instituições Consorciadas sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (iii) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(v) na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) rescisão do Contrato de Distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e os Coordenadores comunicarão o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (ii) acima, 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” abaixo (página 50), com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente às ordens de investimento e aos Pedidos de Reserva admitidos pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado e/ou pelas Instituições Consorciadas no âmbito dos procedimentos descritos acima, exceda o montante total da Emissão, acrescido do Lote

Adicional e/ou do Lote Suplementar, se for o caso, as Cotas serão rateadas entre os Investidores pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, observado o Montante Preferencial, e intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de Cotas.

## **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano 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.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme o Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) após a divulgação do Aviso ao Mercado, anteriormente à concessão de registro da Oferta na CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais foram distribuídos exemplares do Prospecto Preliminar;
- (ii) os materiais publicitários ou materiais de apoio às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400, respectivamente;
- (iii) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo;
- (iv) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observada a Data de Liquidação - Pedidos de Reserva, a Data de Liquidação – Investidor de Mercado e o Investimento Mínimo;
- (v) a partir do 11º Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes da Oferta receberam os Pedidos de Reserva, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo. Os Investidores deverão apresentar os Pedidos de Reserva perante uma única instituição participante da Oferta e o recebimento de reservas se iniciará no respectivo Período de Reserva;

(vi) observado o Artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) 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 (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

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

Adicionalmente, a distribuição das Cotas prevista neste Prospecto será realizada na forma e condições seguintes:

(i) após o protocolo do cumprimento das primeiras exigências da Oferta na CVM, ocorrerá a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar e, na data de referida disponibilização, o conseqüente início do Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a realização de apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Prazo da Distribuição;

(ii) os materiais publicitários ou materiais de apoio às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;

(iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante que realizou seu Pedido de Reserva até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação 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 sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e



(v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que celebrou o Pedido de Reserva comunicará aos seus investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

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

A liquidação da Oferta será realizada por meio da BM&FBOVESPA.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão na Data de Liquidação – Pedidos de Reserva e na Data de Liquidação – Investidores de Mercado, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

A alocação das ordens de investimento recebidas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva recebidos durante o Período de Reserva e das ordens de investimento e dos Boletins de Subscrição celebrados durante o Período de Subscrição de Cotas de Mercado será realizada da seguinte forma:

(i) Inicialmente, serão contempladas a totalidade das Cotas subscritas pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que serão liquidadas na Data de Liquidação – Direito de Preferência;

(ii) Após, será realizada a alocação do saldo de Cotas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual do Boletim de Subscrição de cada Investidor, que será liquidada na Data de Liquidação – Pedido de Reserva, observado que caso haja excesso de demanda será garantido o Montante Preferencial de 1.000 (mil) Cotas por Investidor, e o saldo alocado na proporção da quantidade de Cotas constantes do Pedido de Reserva de cada Investidor, deduzidas do Montante Preferencial;

(iii) Caso o saldo destinado para o atendimento da Oferta, após o exercício do Direito de Preferência, seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 1.000 (mil) Cotas por Investidor que submeter Pedido de Reserva, conforme estabelecido no item “(ii)” acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva recebidos, proporcionalmente ao número de Investidores que submeteram Pedidos de Reserva, não supere o saldo do montante total de Cotas objeto da Oferta;

(iv) Caso, após a colocação das Cotas objeto dos exercícios dos Direitos e Preferência e dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas serão alocadas aos Investidores no Mercado de acordo com a quantidade de Cotas indicado no respectivo Boletim de Subscrição,

limitado ao Volume Total da Oferta, e observado ainda que havendo excesso de demanda em qualquer período de alocação de Cotas a mercado, as cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(v) Após a alocação das Cotas, nos termos dos itens “(i)” ao “(iv)” 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 pelos Coordenadores, a exclusivo critério destes; e

(vi) 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 a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens “(i)” a “(v)” acima, serão desconsideradas frações de cotas.

O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) a BM&FBOVESPA enviará ao Coordenador Líder as informações a respeito do montante dos Direitos de Preferência, dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição, conforme aplicável, 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 Direitos de Preferência, dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição, conforme aplicável, 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 BM&FBOVESPA contendo o montante total dos Direitos de Preferência, dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição, conforme aplicável, celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta; (iii) a BM&FBOVESPA calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio apenas aos Investidores cujos Direitos de Preferência, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme aplicável, serão liquidados junto à BM&FBOVESPA 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.

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

Na Data de Emissão, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$1,55 (um real e cinquenta 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.

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.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

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

## **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas da Terceira Emissão serão registradas para distribuição, no mercado primário, por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos” e para negociação no mercado secundário no “Sistema Puma *Trading System*” mercado de bolsa, ambos administrados pela BM&FBOVESPA.

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

## **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 BM&FBOVESPA e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

A liquidação financeira da Oferta será realizada em moeda corrente nacional e ocorrerá da seguinte forma: (i) os Pedidos de Reserva celebrados durante o Período de Reserva serão liquidados no Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Início, ou seja, na Data de Liquidação - Pedidos de

Reserva; e (ii) as ordens de investimento e os Boletins de Subscrição celebrados durante o Período de Subscrição de Cotas de Mercado serão liquidados em cada uma das 7 (sete) datas de liquidação financeira estabelecidas no cronograma estimativo da Oferta após a Data de Liquidação - Pedidos de Reserva, ou seja, nas Datas de Liquidação – Investidores de Mercado. Após a última Data de Liquidação – Investidores de Mercado, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador 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 o Administrador 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 50), 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**

Os Coordenadores poderão 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, os Coordenadores poderão 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 resilição 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.

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos.

## **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 55.

## **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 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 50), 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 BM&FBOVESPA.

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 109 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>
<b>1</b>	Protocolo CVM dos Documentos da Oferta	28/03/2017
<b>2</b>	Protocolo na CVM do Material de Marketing	11/04/2017
<b>3</b>	Envio de Exigências pela CVM	27/04/2017
<b>4</b>	Cumprimento das Exigências na CVM	10/05/2017
<b>5</b>	Adendo ao Cumprimento das Exigências na CVM	15/05/2017
<b>6</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	16/05/2017
<b>7</b>	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	16/05/2017
<b>8</b>	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	17/05/2017
<b>9</b>	Envio dos Vícios Sanáveis pela CVM	24/05/2017
<b>10</b>	Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência na BM&FBovespa	25/05/2017
<b>11</b>	Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência	30/05/2017
<b>12</b>	Data de Liquidação - Direito de Preferência	30/05/2017
<b>13</b>	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Exercício de Preferência	31/05/2017
<b>14</b>	Cumprimento dos Vícios Sanáveis	02/06/2017
<b>15</b>	Início do Período de Reserva	02/06/2017
<b>16</b>	Obtenção do Registro da Oferta	19/06/2017
<b>17</b>	Encerramento do Período de Reserva	19/06/2017
<b>18</b>	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/06/2017
<b>19</b>	Data de Liquidação - Pedidos de Reserva	21/06/2017
<b>20</b>	Comunicado ao mercado, informando o saldo de Cotas da Oferta após a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva	21/06/2017
<b>21</b>	Início de Distribuição de Cotas no Mercado(2)	22/06/2017
<b>22</b>	1º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	22/06/2017 a 10/07/2017
<b>23</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	13/07/2017
<b>24</b>	2º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	14/07/2017 a 03/08/2017
<b>25</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	08/08/2017
<b>26</b>	3º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	09/08/2017 a 29/08/2017
<b>27</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	01/09/2017
<b>28</b>	4º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	04/09/2017 a 25/09/2017
<b>29</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	28/09/2017
<b>30</b>	5º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	29/09/2017 a 19/10/2017



<b>31</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	24/10/2017
<b>32</b>	6º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	25/10/2017 a 14/11/2017
<b>33</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	21/11/2017
<b>34</b>	7º Período de Distribuição de Cotas no Mercado	22/11/2017 a 12/12/2017
<b>35</b>	Data de Liquidação – Investidores de Mercado	15/12/2017
<b>36</b>	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início
<b>37</b>	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 BM&FBOVESPA.*

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos da presente distribuição 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 118 deste Prospecto.

## **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

Para acesso ao Prospecto, consulte: <http://www.planner.com.br/oferta-publica>. Em seguida, acessar o link “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  
Website: www.planner.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte: <http://www.planner.com.br/oferta-publica>. Em seguida, acessar o link “Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII” e, na sequência, “Prospecto”.

Gestora e Coordenador Contratado:

**H11 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@h11capital.com  
Website: <http://www.h11-capital.com>

Para acesso ao Prospecto, consulte: [www.h11-capital.com](http://www.h11-capital.com) (nesta página, acessar a opção “Fundos de Investimento”, escolher o Fundo “FII BRA Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII”).

### 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:

São Paulo  
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 – São Paulo - SP  
Tel.: (11) 2146-2000  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

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”).

### BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros:

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/pt\\_br/serviços/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento-/brazilian-graveyard-and-death-care-services-fii-3-emissao.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/serviços/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento-/brazilian-graveyard-and-death-care-services-fii-3-emissao.htm).

### **DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER**

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Administrador, 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 Preliminar conteve e este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador 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 Preliminar na forma do Anexo VI, 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 Econômico-Financeira que integra o Prospecto Preliminar na forma do Anexo VI, são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém e este 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\$250.000,00	0,12%
Assessoria Jurídica <sup>(***)</sup>	R\$220.000,00	0,11%
<i>Total dos Custos</i>	<b>R\$15.926.379,60</b>	<b>7,9%</b>

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

(\*\*) 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, o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$15.926.379,60 (quinze milhões, novecentos e vinte e seis mil, trezentos e setenta e nove reais e sessenta centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais) e, aproximadamente, R\$1.194.579,60 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta centos) por Cota, o que significa 18,35% (dezoito inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário da Cota equivalente a R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos).

<b>Volume Total da Oferta</b>	<b>Custo unitário de distribuição</b>	<b>Porcentagem do valor unitário da Cota</b>
R\$ 201.500.000,00	R\$15.926.379,60	7,90%
R\$ 6.510.000,00	R\$1.194.579,60	18,35%

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
  - Total de Cotas Emitidas
  - Preço de Fechamento e Volume de Negociação das Cotas em Bolsa desde a Constituição do Fundo
  - Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos
  - Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos
  - Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses:
  - Rentabilidade
  - Preço de Fechamento e Volume de Negociação das Cotas em Bolsa e Comparativo de Rentabilidade:
  - 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
  - Composição da Carteira
  - Análise do Portfólio da Carteira
  - Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo
- Política de Distribuição de Resultados
  - Histórico de Distribuição de Rendimentos pelo Fundo desde a Constituição
- 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 87 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 Participantes da Oferta e demais prestadores de serviços da Oferta”, na página 33 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, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

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 Gestora se aprova ou não a referida operação;
- VI. analisar a realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e informar à Gestora se aprova ou não 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 Gestora se aprova ou não a referida contratação; e
- VIII. Deliberar sobre o exercício das atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sempre que houver indícios de conflitos de interesses potenciais, 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 terão direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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 nº 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 BM&FBOVESPA, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA na data a ser informada pela Administradora. Para este fim, as Cotas permanecerão sob custódia junto à BM&FBOVESPA, 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 BM&FBOVESPA.

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 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).

#### 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)

#### Terceira Emissão de Cotas:

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

A oferta pública das Cotas da Terceira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Segunda Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 4.200.000 (quatro milhões e duzentos mil) Cotas no montante de R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais).

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

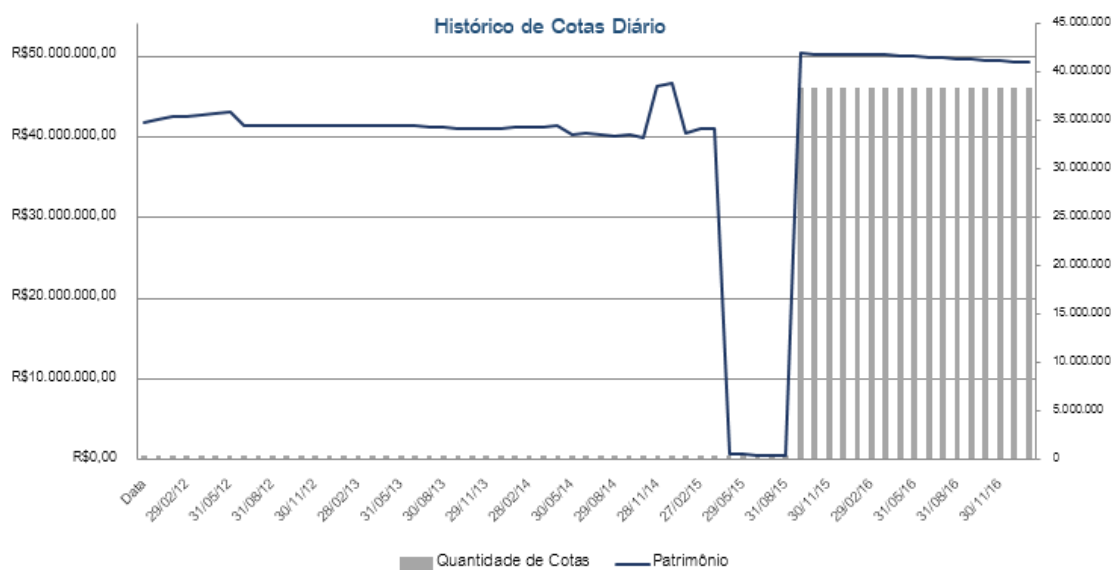
Histórico da Variação Mensal do Valor da Cota, Quantidade de Cotas e Patrimônio Líquido do Fundo

<b>Data</b>	<b>Valor da Cota</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Patrimônio</b>	<b>Eventos</b>	<b>Detalhes dos Eventos</b>
30/12/2011	100,6267780	415.700	41.830.552		
31/01/2012	101,4459440	415.700	42.171.079		
29/02/2012	102,1787230	415.700	42.475.695		
30/03/2012	102,1748860	415.700	42.474.100		
30/04/2012	102,6004590	415.700	42.651.011		
31/05/2012	103,0773520	415.700	42.849.255		
29/06/2012	103,6692220	415.700	43.095.296		
31/07/2012	99,6699790	415.700	41.432.810		
31/08/2012	99,5954480	415.700	41.401.828		
28/09/2012	99,5223320	415.700	41.371.433		
31/10/2012	99,4811330	415.700	41.354.307		
30/11/2012	99,4636800	415.700	41.347.052		
31/12/2012	99,3851520	415.700	41.314.408		
31/01/2013	99,3953190	415.700	41.318.634		
28/02/2013	99,3889570	415.700	41.315.989		
28/03/2013	99,3639460	415.700	41.305.592		
30/04/2013	99,3804230	415.700	41.312.442		
31/05/2013	99,3710850	415.700	41.308.560		
28/06/2013	99,4168060	415.700	41.327.566		
31/07/2013	99,4658570	415.700	41.347.957		
30/08/2013	99,3451310	415.700	41.297.771		
30/09/2013	99,0455750	415.700	41.173.246		
31/10/2013	98,8118460	415.700	41.076.084		
29/11/2013	98,6983920	415.700	41.028.922		
31/12/2013	98,5890010	415.700	40.983.448		
31/01/2014	98,5625420	415.700	40.972.449		
28/02/2014	99,3321880	415.700	41.292.391		
31/03/2014	99,3592130	415.700	41.303.625		
30/04/2014	99,3526720	415.700	41.300.906		
30/05/2014	99,3674800	415.700	41.307.061		
30/06/2014	96,9681170	415.700	40.309.646		

<b>Data</b>	<b>Valor da Cota</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Patrimônio</b>	<b>Eventos</b>	<b>Detalhes dos Eventos</b>
31/07/2014	97,1063850	415.700	40.367.124		
29/08/2014	96,8999210	415.700	40.281.297		
30/09/2014	96,6151530	415.700	40.162.919		
31/10/2014	96,6708380	415.700	40.186.067		
28/11/2014	95,8454270	415.700	39.842.944		
31/12/2014	111,3930950	415.700	46.306.110		
30/01/2015	112,3663680	415.700	46.710.699		
27/02/2015	97,1384570	415.700	40.380.457		
30/03/2015	98,8829450	415.700	41.105.640		
30/04/2015	98,5525560	415.700	40.968.298	Venda do Imóvel - Alteração do Regulamento Nova Política	Pagamento de Amortização R\$96,22323791/COTA
29/05/2015	1,7038700	415.700	708.299		
30/06/2015	1,4954000	415.700	621.638		
31/07/2015	1,4222680	415.700	591.237		
31/08/2015	1,3632710	415.700	566.712		
30/09/2015	1,3018680	415.700	541.187		
30/10/2015	1,3124860	38.399.844	50.399.258	2a. Emissão de Cotas pela Integralização do VHR (Terra Santa)	Integralização de 37.984.144 Cotas pelo Valor R\$1,3163387/COTA = R\$49.999.998,73
30/11/2015	1,3099020	38.399.844	50.300.032		
31/12/2015	1,3093730	38.399.844	50.279.719		
29/01/2016	1,3078970	38.399.844	50.223.041		
29/02/2016	1,3077270	38.399.844	50.216.513		
31/03/2016	1,3066730	38.399.844	50.176.039		
29/04/2016	1,3056770	38.399.844	50.137.793		
31/05/2016	1,3038360	38.399.844	50.067.099		
30/06/2016	1,3013270	38.399.844	49.970.754		
29/07/2016	1,2988210	38.399.844	49.874.524		
31/08/2016	1,2964400	38.399.844	49.783.094		
30/09/2016	1,2938450	38.399.844	49.683.446		

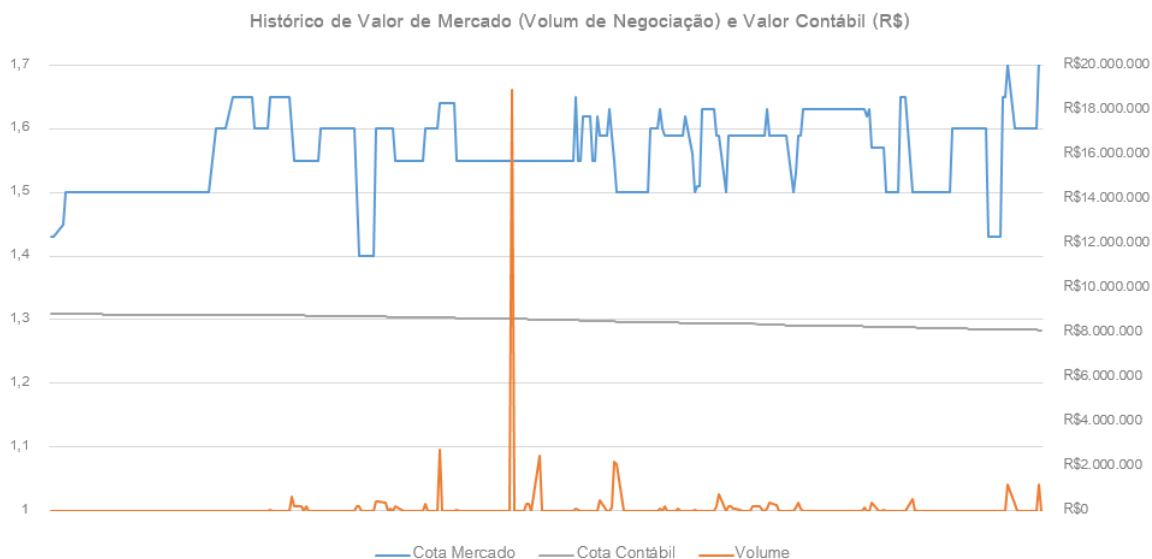
Data	Valor da Cota	Quantidade de Cotas	Patrimônio	Eventos	Detalhes dos Eventos
31/10/2016	1,2907357	38.399.844	49.564.050		
30/11/2016	1,2886110	38.399.844	49.482.461		
30/12/2016	1,2858704	38.399.844	49.377.223		
31/01/2017	1,2838742	38.399.844	49.300.569		
24/02/2017	1,2820605	38.399.844	49.230.923		

Gráfico do Histórico de Cotas Diário (Quantidade de Cotas + Patrimônio)



Fonte: Elaborado conforme dados fornecido pela Administradora - Planner

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



Fonte: Elaborado conforme dados fornecido pela Administradora - Planner e pela [BM&FBovespa](#)

### 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 200.000 (duzentas 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 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.

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 reflète 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;
- 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. orientar a Administradora com relação à seleção dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver;
- 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;
- III. aprovar 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, após a prévia deliberação do Comitê de Investimentos;
- 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. orientar a Administração 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. identificar, avaliar e recomendar ao Comitê de Investimento, potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- VIII. recomendar ao Comitê de Investimento a realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- IX. aprovar a 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; e
- X. manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- 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.h11-capital.com](http://www.h11-capital.com).

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

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

TP<sub>n</sub> = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD<sub>n</sub> = Rendimentos apurados no último Dia Útil do mês n.

CI<sub>n-1</sub> = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

CA<sub>n-1</sub> = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

FR<sub>n</sub> = 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.

#### 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 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 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 previamente indicada pela Gestora e validada pela Administradora, 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, sob a gestão da Gestora, 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 participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou 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 Terceira 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 109 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 30 de outubro de 2015.

## Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo:

### EMPREENDIMENTO

#### TERRA SANTA

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

<b>1. SOCIEDADE OBJETO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO</b>							
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.





2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
<b>TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE</b>							
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 - ANEXO VI

### **6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:**

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

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

99% do Patrimônio Líquido do Fundo.

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**

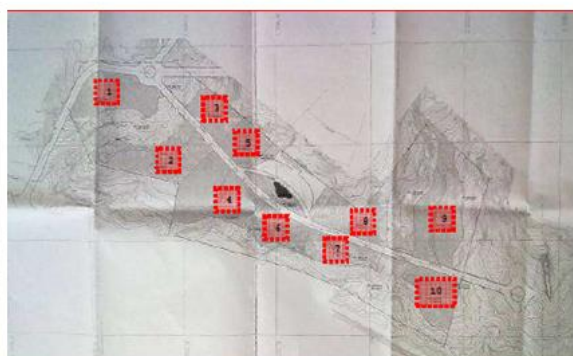
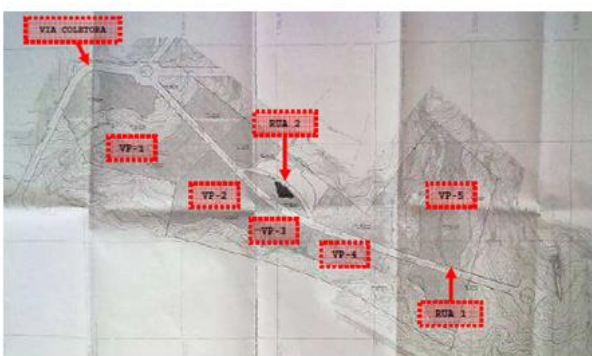
**Capacidade: 70.000**

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

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

VIAS INTERNAS DE ACESSO

QUADRAS DE JAZIGOS



Outros Ativos:

- Portal;
- Guaritas de segurança;
- Administração e recepção;
- 2 conjuntos com 6 velórios cada, banheiros e suítes;
- 1 capela;
- Estacionamento;
- 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. O Administrador entende ser desnecessária a contratação se seguro, tendo em vista que os imóveis foram integralmente vendidos, e a sociedade detém apenas créditos contra os compradores das unidades imobiliárias

#### 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.

#### **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 Gestora do Fundo para (a) realizar benfeitorias necessárias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, mediante prévia apresentação pela Gestora à Administradora 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 BM&FBOVESPA 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 grupamentos 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 BM&F, 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 valor 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.

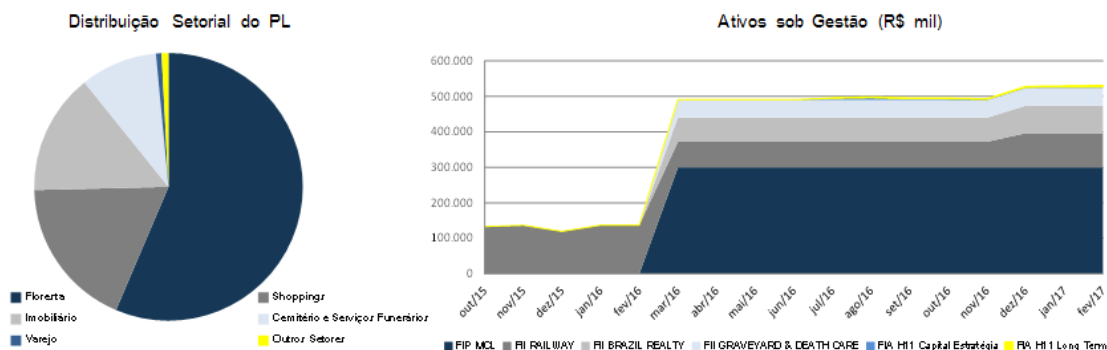
A Planner vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável. Estas iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

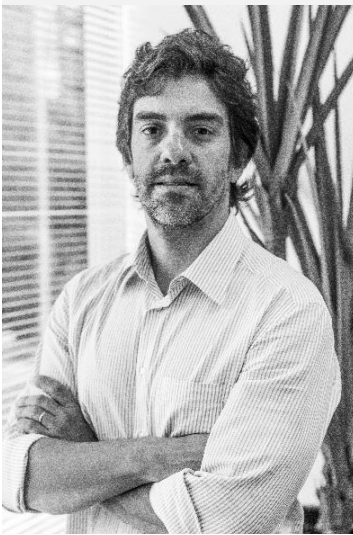
## Perfil da Gestora

### EXPERIÊNCIA DA GESTORA

#### Ativos sob Gestão

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





**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 Credit Suisse Brasil, atuando na Área de Renda Fixa. E também foi por 7 anos Membro da equipe de estruturação do Banco Itaú BBA e Banco BBA.



**João Eduardo Santiago**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 comporão a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

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

### *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.

## **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, qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenador Líder, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), poderá subscrever Cotas do Fundo.

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

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

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

## **DEMAIS RISCOS**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **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 Preliminar, 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/TVM é calculado à alíquota de 1% 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, de 14.12.2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/TVM, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à 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/TVM até o percentual de 1,50% 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 financeiro e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, 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%, 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 (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”).

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% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% 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 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, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, pelo qual os ganhos auferidos 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), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Esse tratamento privilegiado depende do cumprimento das seguintes condições: (i) o investidor estrangeiro não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) o ingresso dos recursos no Brasil se dê por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29.09.2014.

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 tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, 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 RFB nº 1.037, de 04.06.2010.

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, incluindo os rendimentos decorrentes da exploração do direito de uso de jazigos, não estão sujeitos ao IR. Também não estão sujeitos ao IR os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em Sociedades Empresárias e em Sociedades em Conta de Participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas Sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Em exceção às regras acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável ficam sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Neste caso, o imposto pago pela carteira do 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 RFB, 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%, 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 da Administradora e/ou da Gestora 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% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “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 art. 243 da Lei nº 6.404/76.



A carga tributária incidente sobre as operações das Sociedades Empresárias e Sociedades em Conta de Participação objeto de investimento pelo Fundo, que fizeram a opção pela tributação com base no lucro presumido, será de aproximadamente 6,73% sobre a receita operacional, composta da seguinte forma: (i) IRPJ e CSLL à alíquota integrada de aproximadamente 3,08%; e (ii) PIS e COFINS à alíquota integrada de 3,65%.

Especialmente no que se refere aos empreendimentos “Way – Parque das Nações” e “MaxHaus Santos”, a carga tributária global (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) será de 4% sobre a receita operacional, tendo em vista a adesão ao Regime Especial de Tributação (“RET”), criado pela Lei nº 10.931, 02.08.2004 e regulamentado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30.12.2013.

A tabela abaixo representa o resumo das informações tributárias descritas acima:

<b>Dentro do veículo de investimento</b>	<b>Fundo Imobiliário (1)</b>	<b>Empresas</b>
PIS/COFINS	0%	9,25% sobre receita
IR	0%	25% sobre lucro líquido
CSLL	0%	9% sobre lucro líquido
Rendimento em CRI, LCI	0%	15% a 22,5% (4)
Rendimento em cotas de FIIs	0% (2)	20% (4)
Outras aplicações financeiras	Aplica-se à mesma tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral (3)	15% a 22,5% (4)
<b>Distribuição de resultado aos investidores</b>		
Pessoa Física	0% (5)	0%
Pessoa Jurídica	20% (4)	0%
Fundos de investimento	0% (2)	0%
<b>Ganho de capital na realização de venda da cota</b>		
Pessoa Física	20%	15%
Pessoa Jurídica	20% (4)	34%
Fundos de investimento	20% (2)	0%

- (1) O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo sujeita-se à tributação aplicável as pessoas jurídicas em geral.
- (2) A isenção se aplica aos FIIs que invistam em cotas de FIIs que atendam aos requisitos da nota 5, abaixo.
- (3) O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo FII por ocasião da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

- (4) Os rendimentos e ganhos recebidos integram o lucro apurado pelas pessoas jurídicas, o qual está sujeito à alíquota total de 34%. O IRRF é tratado como antecipação.
- (5) A isenção na fonte e na declaração de ajuste anual só se aplica aos rendimentos distribuídos pelos FIIs (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) que possuam, no mínimo, 50 cotistas. A isenção não é aplicável ao cotista titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Caso os requisitos não sejam observados, os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ficam sujeitos ao IRRF à alíquota de 20%.

## **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.

#### **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.

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

Na data deste Prospecto, o Administrador 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 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.

### **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 131 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. ANEXOS**

---

- Anexo I** - Atas de Aprovação da Oferta
- Anexo II** - Regulamento do Fundo (vigente)
- Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder
- Anexo IV** - Declaração da Administradora
- Anexo V** - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo VI** - Estudo de Viabilidade
- Anexo VII**- Laudo de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

Atas de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2017  
03/01

**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 04 DE JANEIRO DE 2017**

**I - DATA, HORA E LOCAL:** Ao dia 04 do mês de janeiro do ano de 2017, às 10:30 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 20 de dezembro de 2016, por meio da disponibilização na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 22 do Regulamento do Fundo vigente na presente data (“Regulamento”).

**III - PRESENÇA:** Presentes os Cotistas detentores de 60,89% (sessenta inteiros e oitenta e nove centésimos de por cento) 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:** Sra. Ana Racy Parente – Presidente; Sr. Thomas Gibello Gatti Magalhães – Secretário.

**V - ORDEM DO DIA:** Deliberar a respeito das seguintes matérias: **A-**) a alteração integral das disposições do Regulamento do Fundo, com a reforma integral da versão do Regulamento do Fundo atualmente vigente e a aprovação de uma nova versão de regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I. A alteração do Regulamento do Fundo compreenderá, mas não se limitará, principalmente às seguintes matérias: (a) objeto e público alvo; (b) política de investimento; (c) emissão de cotas; (d) política de distribuição de resultados; (e) obrigações e atribuições da Administradora e da H11 Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de “Gestora”; (f) remuneração da Administradora e dos terceiros prestadores de serviço contratados pelo Fundo; (g) criação do comitê de investimento; (h) assembleia geral, principalmente no que se refere aos quóruns de aprovação; (i) encargos do Fundo; (j) conflitos de interesse; e (k) fatores de risco; **B-**) a emissão de até 210.000.000 (duzentas e dez milhões) cotas, com valor unitário de R\$1,40 (um real e quarenta centavos), cujo valor total seja no máximo igual a R\$294.000.000,00 (duzentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Montante Máximo”), as quais serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”) e

SP - 3654439v2

*Scall*  
*E*

2 0 1 0 . 0 1  
3 0 2 4 9

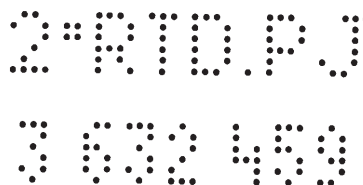
“Instrução CVM 400”, respectivamente). O valor mínimo a ser colocado será de 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, cujo valor total seja no mínimo igual a R\$5.880.000,00 (cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais). Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado. Em caso de excesso de demanda, a Oferta admitirá a utilização de lote adicional, o qual corresponderá a até 20% (vinte por cento) do Montante Máximo da Oferta, ou seja, até 42.000.000 (quarenta e dois milhões) cotas, no valor total de até R\$58.800.000,00 (cinquenta e oito milhões e oitocentos mil reais), e de lote complementar, o qual corresponderá a até 15% (quinze por cento) do Montante Máximo da Oferta, ou seja, a até 31.500.000 (trinta e um milhões e quinhentas mil) cotas, no valor total de até R\$44.100.000,00 (quarenta e quatro milhões e cem mil reais), nos termos da Instrução CVM 400, hipótese na qual serão emitidas cotas além do Montante Máximo. 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; C-) a aprovação da aquisição pelo Fundo de ativos alvo junto a pessoas ligadas à Gestora; e D-) 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 alteração e consolidação de nova versão do Regulamento do Fundo e da Oferta.

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

A-) os Cotistas presentes, **aprovaram** a alteração integral das disposições do Regulamento do Fundo, com a reforma integral da versão do Regulamento do Fundo atualmente vigente e a aprovação de uma nova versão de regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I a presente Ata. A alteração do Regulamento do Fundo compreenderá, mas não se limitará, principalmente as matérias dos seguintes capítulos: (a) objeto e público alvo; (b) política de investimento; (c) emissão de cotas; (d) política de distribuição de resultados; (e) obrigações e atribuições da Administradora e da H11 Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de “Gestora”; (f) remuneração da Administradora e dos terceiros prestadores de serviço contratados pelo Fundo; (g) criação do comitê de investimento; (h) assembleia geral, principalmente no que se refere aos quóruns de aprovação; (i) encargos do Fundo; (j) conflitos de interesse; e (k) fatores de risco.

B-) os Cotistas presentes, **aprovaram** a Oferta, que será distribuída por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, observado o Montante Máximo e o valor mínimo a ser colocado, equivalente a 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, cujo valor total mínimo será de R\$5.880.000,00 (cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais). 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. Em caso de excesso de demanda, a Oferta admitirá a utilização de lote adicional, o qual

*foaf*  
*E*



corresponderá a até 20% (vinte por cento) do Montante Máximo da Oferta, ou seja, até 42.000.000 (quarenta e dois milhões) cotas, no valor total de até R\$58.800.000,00 (cinquenta e oito milhões e oitocentos mil reais), e de lote complementar, o qual corresponderá a até 15% (quinze por cento) do Montante Máximo da Oferta, ou seja, a até 31.500.000 (trinta e um milhões e quinhentas mil) cotas, no valor total de até R\$44.100.000,00 (quarenta e quatro milhões e cem mil reais), nos termos da Instrução CVM 400, hipótese na qual serão emitidas cotas além do Montante Máximo. 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. Será assegurado aos Cotistas titulares de cotas do Fundo, nesta data, o direito de preferência à subscrição das novas cotas, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da comunicação, pelo Administrador, do aviso para exercício do direito de preferência, cuja contagem se iniciará em 05.01.2017, com término em 19.01.2017. Adicionalmente, os Cotistas que desejarem ceder seu direito de preferência para outros Cotistas ou terceiros deverão manifestar a sua intenção de realizar a referida cessão do direito de preferência na Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que nenhum Cotista se manifestou neste sentido.

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

**C.1.) Jardim da Paz.**

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

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

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

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

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

2º ATD PJ

3 03 49

**C.2.) Parque das Allamandas.**

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

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

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

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

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

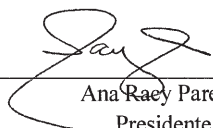
D-) os Cotistas presentes na Assembleia (i) declaram que receberam de forma suficiente todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto e à aprovação das matérias que foram deliberadas na presente Assembleia, (ii) declararam-se cientes das deliberações acima aprovadas e que examinaram a modificação realizada no Regulamento por meio da versão marcada; (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente ata; e (iv) aprovam a consolidação do Regulamento com a alteração acima mencionada, conforme aprovada, o qual passará a vigorar com a redação constante do Anexo I à presente Ata.



2º OFICIAL DE REGISTRO  
3.632.459

**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, 04 de janeiro de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Ana Raey Parente  
Presidente

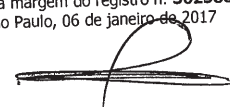
  
\_\_\_\_\_  
Thomas Gibello Gatti Magalhães  
Secretário

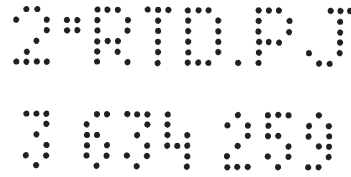
2º

Emol. R\$ 6.498,60  
Estado R\$ 1.846,99  
Ipesp R\$ 952,22  
R. Civil R\$ 342,03  
T. Justiça R\$ 446,01  
M. Público R\$ 311,93  
Iss R\$ 136,21

Total R\$ 10.533,99  
Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.272/0001-77  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **3.632.462** em  
**06/01/2017** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **3.632.459**, em títulos e documentos.  
Averbado à margem do registro n. **3625888**  
São Paulo, 06 de janeiro de 2017

  
\_\_\_\_\_  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Douglas Soares Saugo - Escrevente Autorizado



**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 2017**

**I - DATA, HORA E LOCAL:** Ao dia 30 do mês de janeiro do ano de 2017, 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 13 de janeiro de 2017, por meio da disponibilização na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 22 do Regulamento do Fundo vigente na presente data ("Regulamento").

**III - PRESENÇA:** Presentes os Cotistas detentores de 60,89% (sessenta inteiros e oitenta e nove centésimos de por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, considerando as assinaturas apostas na Lista de Presença anexa a presente Ata, e membros da Administradora e da H11 Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

**IV - COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sra. Ana Racy Parente – Presidente; Sr. Thomas Gibello Gatti Magalhães – Secretário.

**V - ORDEM DO DIA:** Deliberar a respeito das seguintes matérias: **A-**) a retificação do Artigo 19 do Regulamento do Fundo, para que conste que a remuneração mensal devida à Administradora e à Gestora do Fundo ("Taxa de Administração") deverá incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, uma vez que constou de forma equivocada que a Taxa de Administração incidiria sob os resultados do Fundo; e **B-**) caso aprovado o item acima, a autorização dos representantes legais do Fundo para tomarem todas as medidas legais necessárias para implementação de tal decisão em especial no que diz respeito à alteração e consolidação de nova versão do regulamento do Fundo.

**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-**) os Cotistas presentes, aprovaram a retificação do Artigo 19 do Regulamento do Fundo, para que conste que Taxa de Administração deverá incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, uma vez que constou de forma equivocada que

SP - 3654439v2



ARTIGO

3333

a Taxa de Administração incidiria sob os resultados do Fundo, passando o referido dispositivo a vigorar com a seguinte redação:

**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.

II-) 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, (ii) declararam-se cientes das deliberações acima aprovadas e que examinaram a modificação realizada no Regulamento por meio da versão marcada; (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente ata; e (iv) aprovam a consolidação do Regulamento com a alteração acima mencionada, conforme aprovada, o qual passará a vigorar com a redação constante do Anexo I à 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 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Ana Racy Parente  
Presidente

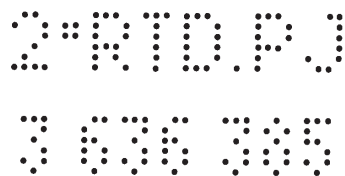
  
\_\_\_\_\_  
Thomas Gibello Gatti Magalhães  
Secretário

V.OTAS  
03 10 1

210

Emol.	R\$ 248,55	2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.272/0001-77
Estado	R\$ 70,87	Protocolado e prenotado sob o n. <b>3.634.262</b> em <b>31/01/2017</b> e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 36,45	sob o n. <b>3.634.259</b> , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 13,29	Averbado à margem do registro n. <b>3632459</b>
T. Justiça	R\$ 16,97	São Paulo, 31 de janeiro de 2017
M. Público	R\$ 11,84	
Iss	R\$ 5,20	
Total	R\$ 403,17	
Selos e taxas Recolhidos p/verba		

Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Ouglas Soares Saugo - Escrevente Autorizado



**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 02 DE MARÇO DE 2017**

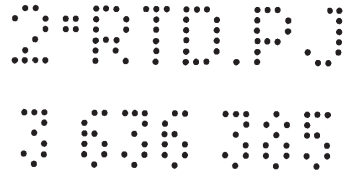
**I - DATA, HORA E LOCAL:** Ao dia 02 do mês de março do ano de 2017, às 14:00 horas, na sede social da Planner Corretora de Valores Mobiliários S.A., na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“Administradora”).

**II - CONVOCAÇÃO:** A presente Assembleia Geral de Cotistas foi convocada em 14 de fevereiro de 2017, por meio da disponibilização na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 15, Parágrafo 4º do Regulamento do Fundo vigente na presente data (“Regulamento”).

**III - PRESENÇA:** Presentes os Cotistas detentores de 50,53% (cinquenta inteiros e cinquenta e três centésimos por cento) 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:** Sra. Ana Racy Parente – Presidente; Sr. Thomas Gibello Gatti Magalhães – Secretário.

**V - ORDEM DO DIA:** Deliberar a respeito das seguintes matérias: **I)** modificação dos termos e condições da emissão de até 210.000.000 (duzentas e dez milhões) cotas, com valor unitário de R\$1,40 (um real e quarenta centavos), com valor total de, no máximo, R\$294.000.000,00 (duzentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Montante Máximo”), a serem distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), aprovada nos termos da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 04 de janeiro de 2017, registrada em 06 de janeiro de 2017, perante o 2º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital da Cidade de São Paulo, microfilmado sob o nº 3.632.459 (“Oferta” e “AGE”, respectivamente), para alterar especificamente o valor unitário das cotas para R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), bem como o Montante Máximo para R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais); **II)** o cancelamento do direito de preferência concedido aos Cotistas após a AGE, com a respectiva devolução dos valores pagos pelos Cotistas que exerceram o direito de preferência, caso aprovada a modificação dos termos e condições da Oferta constante do item “I” acima, e a consequente concessão



de novo direito de preferência; 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 alteração da Oferta.

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

**I)** os Cotistas presentes aprovaram a modificação dos termos e condições da Oferta, especificamente com relação ao valor unitário das cotas, de R\$1,40 (um real e quarenta centavos) para R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), bem como o valor do Montante Máximo de R\$294.000.000,00 (duzentos e noventa e quatro milhões de reais) para R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões e quinhentos mil reais), com a emissão de até 130.000.000 (cento e trinta milhões) de cotas. Assim, a Oferta será distribuída por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, observado o Montante Máximo e o valor mínimo a ser colocado, equivalente a 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, cujo valor total mínimo será de R\$6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais). 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. Em caso de excesso de demanda, a Oferta admitirá a utilização de lote adicional, o qual corresponderá a até 20% (vinte por cento) do Montante Máximo da Oferta, ou seja, até 26.000.000 (vinte e seis milhões) cotas, no valor total de até R\$40.300.000,00 (quarenta milhões e trezentos mil reais), e de lote complementar, o qual corresponderá a até 15% (quinze por cento) do Montante Máximo da Oferta, ou seja, a até 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentas mil) cotas, no valor total de até R\$30.225.000,00 (trinta milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), nos termos da Instrução CVM 400, hipótese na qual serão emitidas cotas além do Montante Máximo. 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. Será assegurado aos Cotistas titulares de cotas do Fundo, na data da publicação do aviso ao mercado da Oferta, o direito de preferência à subscrição das novas cotas, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do dia seguinte à publicação do referido aviso. Adicionalmente, os Cotistas que desejarem ceder seu direito de preferência para outros Cotistas ou terceiros deverão manifestar a sua intenção de realizar a referida cessão do direito de preferência na Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que nenhum Cotista se manifestou neste sentido.

**II)** os Cotistas presentes aprovaram o cancelamento do direito de preferência concedido aos Cotistas após a AGE, com a respectiva devolução dos valores pagos pelos Cotistas que exerceram o direito de preferência, em decorrência da aprovação da modificação dos termos e condições da Oferta constante do item "I" acima, e a consequente concessão de novo direito de preferência, cuja contagem se iniciará após a publicação do aviso ao mercado da Oferta. Os valores depositados pelos cotistas no Fundo em decorrência do exercício do direito de preferência por determinados Cotistas do Fundo deverão ser

3.º OFÍCIO  
3.º OFÍCIO

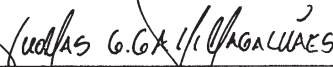
devolvidos a tais Cotistas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização por cada Cotista, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da presente Assembleia.

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, (ii) declararam-se cientes das deliberações acima aprovadas e que examinaram a modificação realizada no Regulamento por meio da versão marcada; e (iii) 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, 02 de março de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Ana Racy Parente  
Presidente


  
\_\_\_\_\_  
Thomas Gibello Gatti Magalhães  
Secretário

2º

Emol. R\$ 64,63  
Estado R\$ 18,43  
Ipesp R\$ 9,47  
R. Civil R\$ 3,41  
T. Justiça R\$ 4,43  
M. Público R\$ 3,10  
Iss R\$ 1,35

Total R\$ 104,82  
Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.272/0001-77  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **3.636.388** em  
07/03/2017 e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **3.636.385**, em títulos e documentos.  
Averbado à margem do registro n. **3634259**  
São Paulo, 07 de março de 2017

  
\_\_\_\_\_  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Douglas Soares Saugo - Escrevente Autorizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

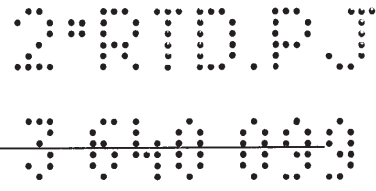
**ANEXO II**

---

Regulamento do Fundo (vigente)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





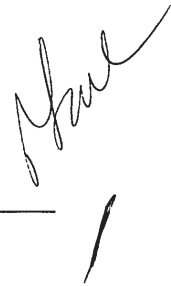
**REGULAMENTO**

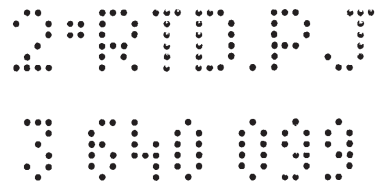
**DO**

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

\_\_\_\_\_  
Datado de

02 de maio de 2017  
\_\_\_\_\_





**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..... 17

CAPÍTULO XV - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS ..... 18

CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL ..... 22

CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... 26

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

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

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 previamente indicada pela Gestora e validada pela Administradora, 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, sob a gestão da Gestora, 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 participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou 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

ARTO PJ

7 040 099

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 oferta 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 inscritas 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.

BM&FBOVESPA

00000000

**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 200.000.000 (duzentos 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

ARTO 1

7 2011

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 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 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 Gestora do Fundo para (a) realizar benfeitorias necessárias visando a



FUNDO

VALORES

manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, mediante prévia apresentação pela Gestora à Administradora 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

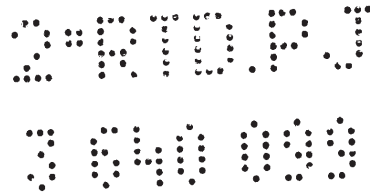
**Artigo 11** - O Fundo contratará a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada 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 deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, ressalvado, contudo, que a Administradora contratou a Gestora para desempenhar os serviços listados nos incisos I e VI do Parágrafo Terceiro acima, bem como para fazer a gestão dos imóveis integrantes da carteira 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 Gestora 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, dependerá de prévia aprovação da Gestora, sendo que os custos

ARTO PJ

FUNDO

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, dependerá de prévia aprovação 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, dependerá de prévia aprovação 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.

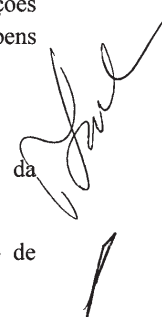
#### CAPÍTULO XI – DA GESTORA

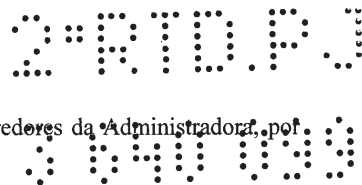
**Artigo 13** - A carteira do Fundo será gerida pela **H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente 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 comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- 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:

ARTIGO

- 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.

2040 099

**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 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.

**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

2º FUNDOS

2º FUNDOS

fornecidos pela CVM.

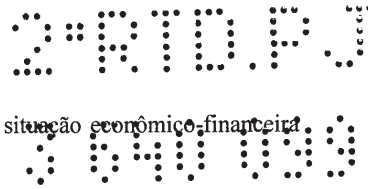
**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos termos do Parágrafo 1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial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

ARTIDA

ADMINISTRADORA

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. orientar a Administradora com relação à 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;
- 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;
- III. aprovar 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, após a prévia deliberação do Comitê de Investimentos;

- 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. orientar a Administração 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. identificar, avaliar e recomendar ao Comitê de Investimento, potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- VIII. recomendar ao Comitê de Investimento a realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- IX. aprovar a 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; e
- X. manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- 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: [www.h11-capital.com](http://www.h11-capital.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

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:

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

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.

**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

DATA

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.

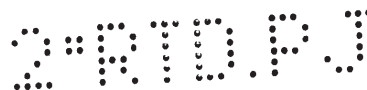
**Parágrafo Único** - Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados pela Administradora, a serviço do Fundo.

## 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 Gestora se aprova ou não a referida operação;
- VI. analisar a realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e informar à Gestora se aprova ou não 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 Gestora se aprova ou não a referida contratação; e



VIII. Deliberar sobre o exercício das atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sempre que houver indícios de conflitos de interesses potenciais, 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 fac-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.

**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;

ARTIGO

- 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 Esriturador 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.

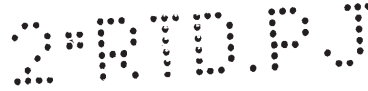
**Parágrafo 3º** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

**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 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**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.

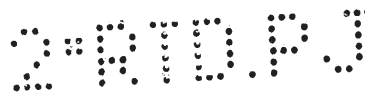
**Parágrafo 2º** - Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável 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 a 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.

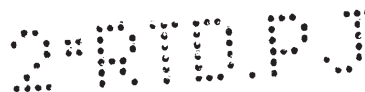
**Parágrafo 4º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º acima, serão arcados pelo Fundo.

## 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:

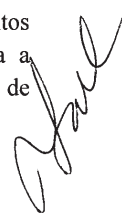
- I. (a) Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora e/ou da Gestora para defesa dos interesses do Fundo, inclusive para a participação em Assembleias Gerais e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração 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 compõem

BRASIL

SEU PATRIMÔNIO

- 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;
  - 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

ARTIGO 29

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 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.

## ARTIGO

**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

**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

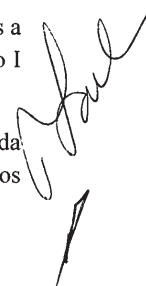
**Artigo 42** - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: [www.h11-capital.com](http://www.h11-capital.com).

### 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.





2º ATD.P.J

#### 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.



2020

## 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

ARTIGO

100

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.

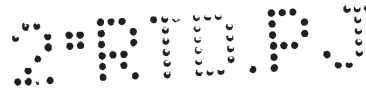
### **III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

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 III**

---

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

### DECLARAÇÃO

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de administração de recursos de terceiros e autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil conforme ato declaratório CVM nº 3.585, datado de 02 de Outubro de 1995, na qualidade de coordenador líder responsável pela coordenação e colocação da **“OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 13.584.584/0001-31, vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar, para os fins do processo de registro de emissão e oferta pública de Cotas perante a CVM, que:

- (a) o Prospecto Preliminar do Fundo e da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, 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;
- (b) As informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (c) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e fornecidas ao mercado durante todos o prazo de distribuição, inclusive as eventuais e periódicas, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e as informações fornecidas ao mercado durante todos o prazo de distribuição, que



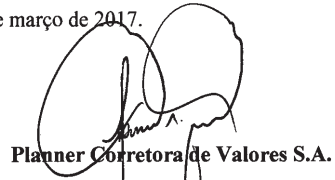
integram o Prospecto Preliminar da Oferta e que venham a integrar o Prospecto Definitivo da Oferta são suficientes.

São Paulo, 28 de março de 2017.



**Planner Corretora de Valores S.A.**

Nome: Claudio Henrique Sangar  
Cargo: Diretor  
RG: 15.483.841 - SSP/SP  
CPF/MF: 030.084.068-31



**Planner Corretora de Valores S.A.**

Nome: Flavio Daniel Aguetoni  
Cargo: Procurador  
RG: 28.874.135-3 SSP/SP  
CPF/MF: 286.491.528-64

**ANEXO IV**

---

Declaração da Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO

### DECLARAÇÃO

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de administração de recursos de terceiros e autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil conforme ato declaratório CVM nº 3.585, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, Artur Martins de Figueiredo, brasileiro, casado, administrador, titular do RG nº 15.838.951-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.813.338-80, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, e Flavio Daniel Aguetoni, brasileiro, casado, advogado, titular do RG nº 33.178.639-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.491.528-64, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de administradora do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 13.584.584/0001-31 (“Fundo”), vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar, para os fins do processo de registro da **“OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”**, perante a CVM, que: (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, 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 constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto preliminar da Oferta são, e contidas no prospecto definitivo da Oferta serão, nas datas de suas respectivas divulgações, 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,

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 10º andar  
São Paulo SP 04538-132



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.

**Planner Corretora de Valores S.A.**

Nome: Artur Martins de Figueiredo  
Cargo: Diretor  
RG: 15.838.951-7 SSP/SP  
CPF/MF: 073.813.338-80

São Paulo, 28 de março de 2017.

**Planner Corretora de Valores S.A.**

Nome: Flávio Daniel Aguetoni  
Cargo: Procurador  
RG: 28.874.135-3 SSP/SP  
CPF/MF: 286.491.528-64

**ANEXO V**

---

Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

### BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Código ISIN do ativo	Emissor
BRCARECTF000	<b>BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> CNPJ/MF: 13.584.584/0001-31

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
[•]	[•]	[•] / [•] / 2017

Administradora	CNPJ/MF
<b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b>	00.806.535/0001-54

Endereço	Cidade	UF
Avenida Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar, CEP 04538-132	São Paulo	SP

#### CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Distribuição pública da terceira oferta pública de distribuição de cotas do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), no montante de, no máximo, 130.000.000 (cento e trinta milhões) Cotas, e, no mínimo, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, tendo cada Cota o valor unitário de R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de, no máximo, R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões, e quinhentos mil reais) (“Volume Total da Oferta”) e, no mínimo, R\$6.510.000,00 (seis milhões, e quinhentos e dez mil reais) (“Volume Mínimo da Oferta”), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 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 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor total de até R\$30.225.000,00 (trinta milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais) (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido em até

20% (vinte por cento), ou seja, em até 26.000.000 (vinte e seis milhões) Cotas adicionais, no valor total de até R\$40.300.000,00 (quarenta milhões e trezentos mil reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas Adicionais”), a critério da Administradora. A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas fundos de pensão, seguradoras, gestoras de recursos próprios, gestoras de recursos de terceiros, fundos de investimentos ou regimes próprios de previdência social, sendo vedada a colocação para clubes de investimento (“Investidores”). Cada cotista deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo R\$1.550,00 (mil quinhentos e cinquenta reais), sendo as respectivas Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor Nominal Unitário da Cota, em uma única vez, no prazo 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, sendo que a Oferta contará com um único processo de liquidação, a qual será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes ao Volume Mínimo da Oferta no prazo de 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, a Oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A presente Oferta e a Emissão das Cotas do Fundo foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 04 de janeiro de 2017, registrada perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.632.459, cujos termos foram retificados e ratificados por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de março de 2017, registrada perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.636.385. O Fundo e suas Cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no regulamento do Fundo datado de 02 de maio de 2017, devidamente registrado em 02 de maio de 2017, sob nº 3.369.424, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo (“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 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Taxa de Administração, Remuneração do Custodiante, Taxa de Performance, Remuneração do Auditor Independente, Taxa de Ingresso e Taxa Saída:

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 sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 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.

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, 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:

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

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.

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.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:

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

O Prospecto Preliminar da Oferta poderá ser obtido na página da internet:

- (i) da Administradora: Website: [www.planner.com.br/oferta-publica](http://www.planner.com.br/oferta-publica). Em seguida, acessar o link “Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII” e, na sequência, “Prospecto”;
- (ii) do Coordenador Líder: Website: Website: [www.planner.com.br/oferta-publica](http://www.planner.com.br/oferta-publica). Em seguida, acessar o link “Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII” e, na sequência, “Prospecto”;
- (iii) do Coordenador Contratado: Website: [www.h11-capital.com](http://www.h11-capital.com) (nesta página, acessar a opção “Fundos de Investimento”, escolher o Fundo “FII BRA Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário FII”);
- (iv) da Comissão de Valores Mobiliários: Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Ofertas em Análise”; no quadro “Ofertas Primárias e Secundárias em Análise na CVM”, clicar no valor correspondente a “Volume em R\$” e a “Quotas de Fundo Imobiliário”; buscar o “Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar no link referente a “Prospecto Preliminar”); e
- (v) da BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/serviços/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento-/brazilian-graveyard-and-death-care-services-fii-3-emissao.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/serviços/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento-/brazilian-graveyard-and-death-care-services-fii-3-emissao.htm).

**“LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.”**

**“FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DA CO-GESTORA, DE QUALQUER**

**MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.”**

**1. Dados do Subscritor**

Nome/Razão Social	CNPJ / CPF
1.1	1.2

1.3 Documento de Identificação	1.4 Órgão Emissor	1.5 Endereço	1.6 UF

1.7 Cidade	1.8 CEP	1.9 Qualificação para fins tributários

1.10 Telefone ( ) -	1.11 e-mail

a) Nome do Procurador/Representante Legal	b) CPF	c) Documento de Identificação	d) Órgão Emissor
	. . -		

e) Nome do Procurador/Representante Legal	f) CPF	g) Documento de Identificação	h) Órgão Emissor
	. . -		

**2. Dados da Subscrição**

2.1 Quantidade	2.2 Preço Unitário	2.3 TOTAL
	R\$ 1,55	R\$ ( )

**3. Modalidade**

3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:		
3.1.1)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 130.000.000 (cento e trinta milhões) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição;
3.1.2)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 130.000.000 (cento e trinta e dez milhões) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição;
3.1.3)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição. Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.

3.1.4)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição. Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.5)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição. Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à <b>quantidade proporcional</b> indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$1.550,00 (mil quinhentos e cinquenta reais) por Investidor.
3.1.6)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição. Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à <b>quantidade proporcional</b> indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$1.550,00 (mil quinhentos e cinquenta reais) por Investidor.  <i>*Entende-se por “Pessoas Vinculadas”, qualquer pessoa que seja (i) administrador ou controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), ou (iii).</i>

#### 4. Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)
--

Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -
--------	------------	----------	---------------

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidos quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

**Na hipótese do Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido Volume Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.**

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou ainda, ser verificada a divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento,, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e às Instituições Consorciadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou das Instituições Consorciadas) até às 16:00 do 5º (quinto) Dia Útil posterior ao início da Oferta. Caso o investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e/ou às Instituições Consorciadas de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo acima estipulado, será presumido que tal investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas deverão acautelarem-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o investidor já tenha aderido à Oferta, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e/ou as Instituições Consorciadas deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e/ou às Instituições Consorciadas sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item 4 acima, será presumido que tal investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no Pedido de Reserva.

Coordenador Líder
<b>Planner Corretora de Valores S.A.</b>
Coordenador Contratado
<b>H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b>

DECLARO PARA TODOS OS FINS **(I)** TER OBTIDO E ESTAR CIENTE DOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO; **(II)** TER OBTIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TER CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E DA FORMA DE OBTÊ-LO, INCLUSIVE POR MEIO ELETRÔNICO NA PÁGINA DA INTERNET DO/DA **(II.I) ADMINISTRADORA:** WEBSITE: [WWW.PLANNER.COM.BR](http://WWW.PLANNER.COM.BR) (NESTA PÁGINA, ACESSAR A OPÇÃO “INVESTIMENTOS”, ITEM “FUNDOS DE INVESTIMENTOS”, SELECIONAR “IMOBILIÁRIOS” NA PARTE SUPERIOR DA TELA, ESCOLHER O FUNDO “BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”); **(II.II) COORDENADOR LÍDER:** WEBSITE: [WWW.PLANNER.COM.BR](http://WWW.PLANNER.COM.BR); (NESTA PÁGINA, ACESSAR A OPÇÃO “INVESTIMENTOS”, ITEM “FUNDOS DE INVESTIMENTOS”, SELECIONAR “IMOBILIÁRIOS” NA PARTE SUPERIOR DA TELA, ESCOLHER O FUNDO “BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”); **(II.III) COORDENADOR CONTRATADO:** [WWW.H11-CAPITAL.COM.BR](http://WWW.H11-CAPITAL.COM.BR) (NESTA PÁGINA, ACESSAR A OPÇÃO “FUNDOS DE INVESTIMENTO”, ESCOLHER O FUNDO “FII BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII”.); **(II.IV) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** WEBSITE: [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”); **(II.V) BM&FBOVESPA – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS:** WEBSITE: [HTTP://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/PT\\_BR/SERVIÇOS/OFERTAS-PUBLICAS/OFERTAS-EM-ANDAMENTO-/BRAZILIAN-GRAVEYARD-AND-DEATH-CARE-SERVICES-FII-3-EMISSAO.HTM](http://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/PT_BR/SERVIÇOS/OFERTAS-PUBLICAS/OFERTAS-EM-ANDAMENTO-/BRAZILIAN-GRAVEYARD-AND-DEATH-CARE-SERVICES-FII-3-EMISSAO.HTM); E **(III)** TER CONHECIMENTO E TER OBSERVADO O LIMITE MÍNIMO DE INVESTIMENTO PARA OS INVESTIDORES INDICADO NO PROSPECTO PRELIMINAR.

**ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.**

AS COTAS DISTRIBUÍDAS PELOS COORDENADORES SERÃO JUNTO À BM&FBOVESPA E, PORTANTO, REFERIDAS COTAS SERÃO AUTOMATICAMENTE NEGOCIÁVEIS NO AMBIENTE DA BM&FBOVESPA APÓS A SUA LIQUIDAÇÃO.



**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

A integralização futura de Cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

**Cláusula Primeira** - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve Cotas da segunda emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

**Parágrafo Primeiro** – O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas.

**Parágrafo Segundo** – O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado nas respectivas Datas de Liquidação.

**Parágrafo Terceiro** – Caso o subscritor realize subscrições junto ao Coordenador Líder, compromete-se a, desde já, integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo nas respectivas Datas de Liquidação.

**Cláusula Segunda** – Não atingido boletins de subscrição equivalentes a R\$6.510.000,00 (seis milhões, e quinhentos e dez mil reais, no prazo de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, os boletins de subscrição perderão sua eficácia e o subscritor ficará desobrigado de integralizar as Cotas subscritas, promovendo-se o encerramento da Oferta, sem qualquer ônus e responsabilidades às partes.

**Cláusula Terceira** - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

**Cláusula Quarta** - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia da Administradora do Fundo, dos Coordenadores, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Cláusula Quinta** - O presente boletim de subscrição vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

**Cláusula Sexta** - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretroatáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial. A não observância às condições de integralização constantes deste 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.

**Cláusula Sétima** - Este boletim de subscrição obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Cláusula Segunda.

**Cláusula Oitava** – Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017.

\_\_\_\_\_  
**SUBSCRITOR**

Nome:  
CPF/CNPJ:

Testemunhas

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste Boletim de Subscrição com compromisso de integralização.

\_\_\_\_\_  
Coordenador  
*Assinatura sob carimbo*

**ANEXO VI**

---

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---


BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII  
Estudo de Viabilidade

---




Estudo de Viabilidade  
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CARE 11  
3ª Emissão de Cotas - Oferta Pública de Distribuição

28 de março de 2017

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance

  
Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)




ESTE DOCUMENTO É UM ESTUDO “ESTUDO DE VIABILIDADE” E FOI ELABORADO PELA H11 CAPITAL LTDA. (“GESTORA”) COM O OBJETIVO DE ANALISAR A VIABILIDADE DA 3ª EMISSÃO DE COTAS (“OFERTA”) DO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CARE 11 (“FUNDO”), COMO PARTE INTEGRANTE DO PROSPECTO. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO RECOMENDAÇÃO DE VENDA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL OU EM QUALQUER OUTRA LOCALIDADE, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO DEFINITIVO, NO QUAL ESTE MATERIAL É PARTE INTEGRANTE. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ESTUDO SENDO OBRIGATÓRIA A LEITURA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO.

“É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÃO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE FUNDO 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.”

“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.”

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance

 H11 CAPITAL  
Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



## I. Objetivo

O presente “Estudo de Viabilidade” foi elaborado pela H11 Capital Ltda. (“Gestora”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 3ª Emissão de Cotas (“Oferta”) do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII CARE 11 (“Fundo”), veículo de investimentos cujo o objetivo é investir em empreendimentos imobiliários, na forma prevista da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores (“Instrução CVM nº 472”), preponderantemente em: (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 sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, preponderantes, no setor de cemitérios.

Para realização da análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, dados setoriais, estudo de viabilidade da empresa ora investida, bem como premissas de mercado baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora existentes à época do estudo. Portanto, este estudo não implica, por parte da Gestora, garantia de veracidade das informações prestadas por terceiros, assertividade de cenários de premissas e cenários econômico-financeiros projetados, não devendo ser considerado como garantia de rendimento ou de rentabilidade futura.

O objeto do trabalho realizado pela Gestora que resultou no presente estudo consistiu na realização de uma avaliação econômico-financeira dos fluxos de caixa projetados: (i) da VHR Empreendimentos e Participações S.A. (“VHR”); e (ii) da criação de um modelo padrão de cemitérios “Modelo Cemitério Padrão”, elaborado com base em diversos ativos analisados com potencial de aquisição pelo Fundo:

- i. Para a projeção dos fluxos da VHR foram utilizadas, quando disponíveis, as premissas definidas no laudo de avaliação elaborado pela Correia Lima Engenharia Ltda., em 10 de setembro de 2015, documento integrante do Prospecto. Entretanto, algumas premissas necessárias para o presente Estudo de Viabilidade não constavam do Laudo da Correia Lima ou não estavam atualizadas. A Gestora fundamentou a inclusão dessas premissas através da paridade de outros empreendimentos imobiliários comparáveis ao Cemitério Terra Santa, detido pela VHR e alvo da análise, por meio da avaliação de premissas operacionais e de múltiplos de rentabilidade para fins de projeção de fluxo de caixa e expectativas de retornos estimados;
- ii. Para a projeção dos fluxos de outros empreendimentos alvo a serem adquiridos com recursos da Oferta, a Gestora fundamentou as premissas para a formação do Modelo Cemitério Padrão pela média simples de mais de dez ativos analisados no setor de cemitérios, em diferentes regiões do território nacional, considerando algumas ponderações e customizações na comparação entre ativos. Com a definição das premissas padrão foram projetados os Fluxos de Caixa, customizados de acordo com o montante a ser captado distribuídos em 4 cenários prováveis:

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance



Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



- A. Cenário 1: Captação de até R\$ 6.510.000,00; (Volume Mínimo da Oferta)  
Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto) no Cemitério Terra Santa (*cash in*), que serão destinados principalmente para gestão comercial e pequenas melhorias;
- B. Cenário 2: Captação de R\$ 50.000.000,00;  
Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa (*cash in*) líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocado em um Modelo Cemitério 1 para a compra de participação de 100% - *cash out* (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto);
- C. Cenário 3: Captação de até R\$ 150.000.000,00; e  
Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa (*cash in*) líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocado em um Modelo Cemitério 2 para a compra de participação de 100% - *cash out* (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto);
- D. Cenário 4: Captação de até R\$ 201.500.000,00. (Volume Total da Oferta)  
Foi considerado o aporte de R\$ 6.510.000,00 no Cemitério Terra Santa (*cash in*) líquido de custos da Oferta, conforme finalidade definida no inciso A; e diferença alocado em um Modelo Cemitério 3 para a compra de participação de 100% - *cash out* (deduzido os custos da oferta conforme disposto no Prospecto);

Ressaltamos que o presente Estudo de Viabilidade foi elaborado com base em entendimentos mantidos com a administração da VHR, somada a uma ampla análise do setor, de empreendimentos isolados e com base na experiência setorial dos sócios e colaboradores da Gestora. Não atualizamos as premissas utilizadas no laudo da VHR elaborado pela Correia Lima Engenharia Ltda.; e tão pouco realizamos processo de *Due Dilligencia* nos cemitérios avaliados de forma a garantir a veracidade das informações prestadas pelos atuais detentores desses ativos e, portanto, das premissas utilizadas no Modelo Cemitério Padrão integrante desse estudo. As informações prestadas pelos terceiros detentores dos cemitérios analisados, foram cedidas à Gestora em caráter de confidencialidade e não serão divulgadas nesse Estudo de Viabilidade ou no Prospecto tendo servido apenas para fundamentar as premissas deste estudo, considerando que o setor de cemitérios não possui dados abertos ao mercado de capitais ou empresas assemelhadas listadas em Bolsa de Valores no Brasil.

Conforme estabelecido no Prospecto e no Regulamento do Fundo, faz-se necessária a elaboração de Laudos de Avaliação, elaborado por empresa independente especializada, que será contrata às expensas do Fundo, com o intuito de validar o valor de aquisição do respectivo ativo ou empreendimento imobiliário na respectiva data de aquisição. Não obstante, constatação de conflito de interesses da Gestora como parte relacionada do Fundo, enfatizamos que este estudo não deve ser considerado como laudo de avaliação da VHR ou dos demais ativos que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Da mesma forma, a Gestora não

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance

 H11 CAPITAL  
Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII**  
**Estudo de Viabilidade**

---




poderá ser responsabilizada pela elaboração, validação, veracidade e conclusão desses laudos durante toda a vida do Fundo.

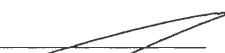
Outrossim, não garantimos que nossa avaliação atenderá a outro objetivo que não o descrito acima, **de demonstrar a viabilidade da 3ª Oferta de Cotas vis a vis o objetivo de rentabilidade do Fundo.**

Por fim, ainda que existam novas emissões de cotas pelo Fundo, não temos a obrigação de efetuar trabalhos adicionais e/ou adaptar nosso trabalho para atender a novas emissões e/ou a outros objetivos.

**II. Características Gerais do FII CARE 11 e da 3ª Emissão de Cotas:**

Nome do Fundo:	Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ:	CNPJ/MF nº 13.584.584/0001-31
Código ISIN:	nº BRCARECTF000
Código de Negociação na BM&FBOVESPA:	CARE11
Administradora:	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Coordenador Líder:	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Custodiante e Escriturador das Cotas do Fundo:	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Valor Nominal Unitário das Cotas:	R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos), na Data de Emissão.
Volume Total da Oferta:	R\$201.500.000,00 (duzentos e um milhões, quinhentos mil de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:	130.000.000 (cento e trinta milhões) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:	4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas.

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance



Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)

**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII**  
**Estudo de Viabilidade**



Volume Mínimo da Oferta:	R\$6.510.000 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais).
Público Alvo do Fundo:	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.
Destinação dos Recursos:	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados 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.
Rentabilidade Esperada:	O Fundo busca 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”.


**III. Data Base**


O presente Estudo de Viabilidade foi concluído em 27/03/ 2017.

**IV. Premissas e Cenário Econômico**

O presente Estudo de Viabilidade foi concluído em 27/03/ 2017.

- Premissas Macros consideradas foram retiradas de fontes públicas, tais como, Banco Central do Brasil, ANBIMA, BMF&Bovespa, dentre outras;

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance



Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



V. Escopo da Análise e Metodologia

O escopo da análise inclui os seguintes procedimentos:

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

1. A metodologia utilizada na análise é baseada na geração de receitas e resultados distribuídos para o Fundo, pelas companhias investidas (inclusive a VHR) e de outros ativos, líquidos de impostos, taxas, emolumentos e outros custos. O Estudo de Viabilidade considera, ainda, as referidas receitas e rendimentos recebidos pelo Fundo líquidos de impostos, taxas de administração e custódia, emolumentos, auditoria, consultorias especializadas, dentre outros, em relação ao seu objetivo de rentabilidade (*benchmark*), equivalente a IPCA + 7% a.a. (sete por cento ao ano). Para tanto, foram projetadas as receitas e rendimentos dos ativos imobiliários e os valores mobiliários para liquidez, deduzidas das despesas, tributos, taxas e emolumentos.
2. Admite-se que todos os dividendos gerados serão distribuídos para o Fundo, na proporção de sua participação em cada Modelo Cemitério nos diferentes Cenários. Considerou-se para análise o atual investimento do Fundo representado por 27,2% das ações e do capital total da sociedade VHR, que é a empresa detentora do Cemitério Terra Santa.
3. Considerou-se que todos os empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo são ativos operacionais, (não são *greenfield*) que já geram receitas desde de sua aquisição. Entretanto, como as premissas de receitas foram baseadas na média de cemitérios em diferentes estágios de maturação e em diferentes cidades brasileiras, os ativos imobiliários terão suas expectativas de receitas sensivelmente melhoradas em função dos investimentos em expansão da atividade comercial, gestão financeira e melhorias operacionais, principalmente advindas de comercialização de jazigos de forma mais ativa e acessível (parcelamentos de jazigos no longo prazo), tornado o ativo acessível para diversas classes econômicas da população e diminuição dos custos de operacionais devido a consolidação (*over head*), possibilitando um crescimento

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance



Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



dos resultados ao longo dos dez primeiros anos e da maturação das demais receitas recorrentes (taxa de manutenção).

A principal estratégia baseia-se na atividade comercial de venda de jazigos parcelados (Venda Antecipada), por preços até 50% mais baixos que o jazigo vendido à vista (Pronto Atendimento), por meio de uma equipe comercial consolidada e uma filosofia de vendas adequada ao setor de *deathcare* visando o planejamento orçamentário das despesas funerárias via aquisição de um ativo ou bem imobiliário (jazigo), que poderá inclusive ser considerado um possível investimento a médio e longo prazo devido à valorização imobiliária pela escassez do ativo conforme a maturação do cemitério.


Além da diferença do preço na venda à vista (Pronto Atendimento) para a Venda Antecipada, a aquisição do jazigo para uso futuro, ainda permite um parcelamento em 60 meses ou mais - a depender do público alvo e do cemitério, porém, em caso de utilização do jazigo, o adquirente é obrigado a quitar um mínimo de 40% do contrato para poder utiliza-lo. Este modelo de gestão de ativo imobiliário (jazigo) pode ser comparado ao modelo de financiamento imobiliário residencial, no qual a unidade imobiliária é adquirida no período de construção e o mutuário somente tem o direito sobre o ativo se quitar um percentual mínimo do VGV (Valor Geral de Venda) na entrega das chaves.

#### VI. Premissas e Cenários

1. O Fluxo de Caixa Livre considerou os investimentos consolidados: do montante captado em cada cenário da 3ª Oferta de Cotas, somado aos valores já alocados pelo Fundos no Terra Santa, por julgar que na estrutura de Fundo de Investimento Imobiliário não há afetação de patrimônio ou senioridades entre as séries de cotas e, portanto, o retorno do cotistas da 3ª. Emissão de Cotas será uma soma de todos os rendimentos do Fundo dividido proporcionalmente pelas suas cotas em percentual equivalente ao Patrimônio Líquido do Fundo;
2. Os retornos estimados pelo Estudo de Viabilidade são líquidos dos custos do Fundo (anuais) ou da Oferta da 3ª. Emissão de Cotas (incidentes sobre os montantes captados), em detrimento de tais despesas serem deduzidas dos valores investidos pelo Fundo nos ativos adquiridos;
3. Os Cenários consideram que todos os ativos foram adquiridos no primeiro ano do fluxo de caixa (2017) com 100% do capital investido até o final do exercício, respectivamente:

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance

 H11 CAPITAL  
Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



Cenário 1: Volume Mínimo da Oferta R\$6.510.000

DRE, TERRA\_SANTA

Demonstração dos resultados

R\$ '000	10.245	18.617	28.536	37.307	45.977	54.156	62.993	69.577	74.545	79.092	84.258	89.669	95.541	102.325	108.361
Receita Operacional Bruta	6.795	7.821	13.951	23.306	31.233	38.998	46.209	52.992	58.097	61.931	65.217	68.662	72.301	76.144	80.190
Cessão, Onerosa de, Uso de Izargos	150	314	666	1.411	1.603	1.092	1.786	1.885	1.990	2.100	2.217	2.339	2.469	2.606	2.751
Recebimento de Vendas - a Vista	1.105	3.006	6.981	15.360	22.907	37.233	43.676	49.055	51.856	54.750	57.806	61.032	64.437	68.032	71.827
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	5.274	4.070	5.633	6.024	6.228	6.446	6.664	6.910	7.157	7.406	7.645	7.902	8.176	8.454	8.764
Recebimento de Vendas a vista   Ponto Atendimento	266	430	673	701	783	810	837	866	896	928	961	994	1.028	1.062	1.137
Recebimento de Vendas a Prazo   Ponto Atendimento	1.485	2.211	2.388	2.944	3.298	3.943	4.378	5.297	6.096	6.976	7.933	8.968	10.080	11.272	12.544
Eventos	1.965	1.726	2.078	2.286	2.676	3.036	3.369	4.704	4.784	5.439	6.629	7.288	7.925	9.591	9.983
Desdójos da Receita Bruta (Impostos s/ a Receita)	(886)	(1.035)	(1.652)	(3.386)	(4.187)	(4.938)	(5.742)	(6.548)	(6.790)	(7.232)	(7.712)	(8.216)	(8.745)	(9.389)	(9.953)
Cancelamentos	-	(18)	(42)	(91)	(159)	(210)	(293)	(329)	(355)	(390)	(424)	(460)	(498)	(538)	(580)
Receita Operacional Líquida	9.359	10.723	16.965	25.976	33.921	41.790	49.218	57.251	67.555	71.860	76.546	81.453	86.597	92.936	98.407
Costos Operacionais	(4.022)	(4.391)	(5.051)	(6.175)	(8.190)	(9.149)	(10.234)	(11.010)	(11.645)	(12.269)	(12.952)	(13.658)	(14.392)	(15.327)	(16.086)
Costos com Pessoal	(1.972)	(2.059)	(2.152)	(2.249)	(2.350)	(2.450)	(2.560)	(2.682)	(2.802)	(2.928)	(3.060)	(3.198)	(3.342)	(3.492)	(3.640)
Costos Variáveis	(322)	(283)	(341)	(373)	(439)	(499)	(553)	(713)	(786)	(893)	(976)	(1.089)	(1.192)	(1.575)	(1.640)
Costos e Despesas fixos	(1.233)	(1.277)	(1.334)	(1.394)	(1.457)	(1.525)	(1.602)	(1.737)	(1.813)	(1.897)	(1.983)	(2.072)	(2.165)	(2.262)	(2.364)
Despesa de Marketing	(424)	(438)	(458)	(478)	(500)	(525)	(546)	(566)	(583)	(601)	(621)	(640)	(661)	(683)	(706)
Comissões	(126)	(132)	(143)	(147)	(154)	(160)	(166)	(173)	(180)	(187)	(194)	(202)	(210)	(218)	(226)
Costos com Funerária e Heterogêneos	(5)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	5.256	6.331	11.914	19.801	26.732	33.595	40.069	47.017	55.911	59.591	63.594	67.795	72.205	77.609	82.321
EBIT	5.256	6.331	11.914	19.801	26.732	33.595	40.069	47.017	55.911	59.591	63.594	67.795	72.205	77.609	82.321
Imp e CSL	(1.219)	(1.399)	(2.213)	(3.396)	(4.440)	(5.471)	(7.490)	(8.280)	(8.847)	(9.412)	(10.027)	(10.671)	(11.346)	(12.177)	(12.895)
Lucro/Prejuízo Líquido	4.037	4.932	9.698	16.405	22.292	28.123	33.624	39.321	43.939	47.664	50.179	53.568	57.124	60.859	65.433

JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteira



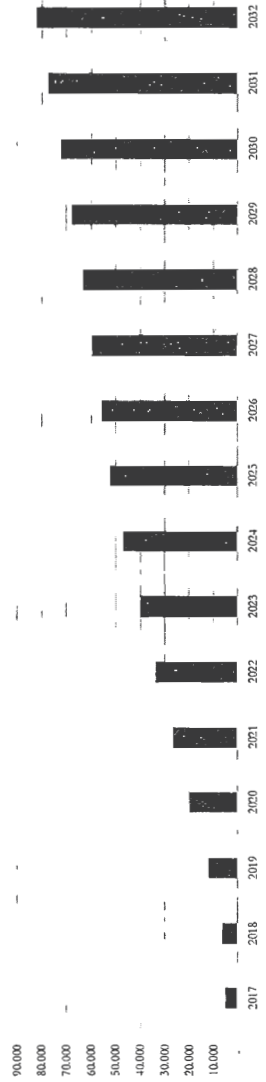
VICENTE CONTI-NEITO  
Diretor de Compliance  
Rua Horácio Lafer, 160 - 2º andar - Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 estruturacao@hiicapital.com



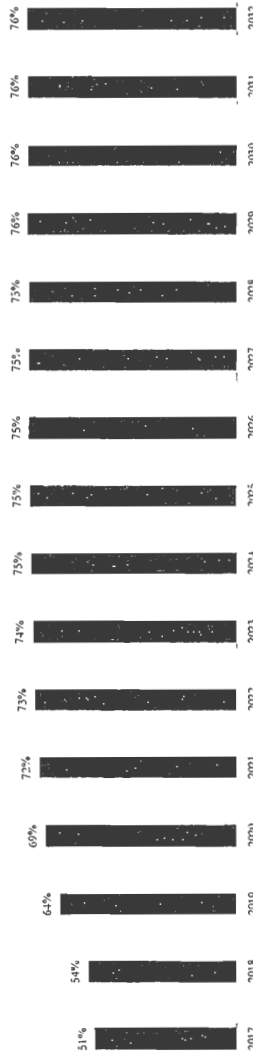
Cenário 1: (Volume Mínimo da Oferta)


Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Volume Mínimo da Oferta	5.256	6.331	11.914	19.801	26.732	33.593	40.060	47.017	52.219	55.911	59.391	63.594	67.795	72.205	77.609	82.321

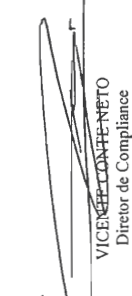
EBITDA




Margem EBITDA



  
 JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

  
 VITOR CONTE NETO  
 Diretor de Compliance

 HII CAPITAL  
 Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estrutura@hii.com.br](mailto:estrutura@hii.com.br)



Cenário 1: Volume Mínimo da Oferta - (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
<b>Fluxo de Caixa</b>														
<b>Fluxo de caixa livre</b>														
Liquor/Pequeno Liquidado														
Fluxo de Caixa Operacional	RS '000	4.037	9.698	16.405	22.292	28.123	33.624	39.521	43.939	47.064	50.179	53.568	57.124	60.859
Costos de Construção do Jazigos	RS '000	(397)	(441)	(520)	(670)	(809)	(937)	(1.058)	(1.175)	(1.289)	(1.402)	(1.514)	(1.628)	(1.743)
CAPEX - Outros	RS '000	(55.742)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	RS '000	(56.139)	(395)	(441)	(670)	(809)	(937)	(1.058)	(1.175)	(1.289)	(1.402)	(1.514)	(1.628)	(1.743)
Fluxo de Caixa Livre	RS '000	(52.101)	9.257	15.885	21.622	27.314	32.687	38.463	42.764	45.774	48.777	52.053	55.496	59.116
														63.573
														67.446

Valuation

WACC (IPC + X%)    
 Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre    
 Número de Períodos    
 Valuation

Fluxo do Fundo - 27,2% do Terra Santa

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
<b>Fundo de Investimentos</b>														
Costos do Fundo	RS '000	(1.003)	(1.037)	(1.084)	(1.139)	(1.184)	(1.237)	(1.293)	(1.351)	(1.412)	(1.475)	(1.542)	(1.611)	(1.684)
Perpetuidade do Ativo Investido	RS '000	(16.777)	1.488	2.976	3.105	6.945	8.773	10.498	12.334	13.735	14.701	15.664	16.716	17.820
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	RS '000	(56.745)	450	1.892	3.972	5.761	7.535	9.205	11.003	12.323	13.225	14.122	15.104	16.137
Inflação acumulada		1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,54	1,61	1,68
Fluxo de Caixa do Fundo - Deflacionado	RS '000	(56.745)	436	1.751	3.518	4.883	6.111	7.144	8.171	8.738	8.994	9.191	9.406	9.617
Retorno do Fundo	IPC + X%		0,8%	3,1%	6,2%	8,8%	11,0%	12,8%	14,7%	15,3%	16,1%	16,5%	16,9%	17,3%
														18,2%
														18,5%

JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

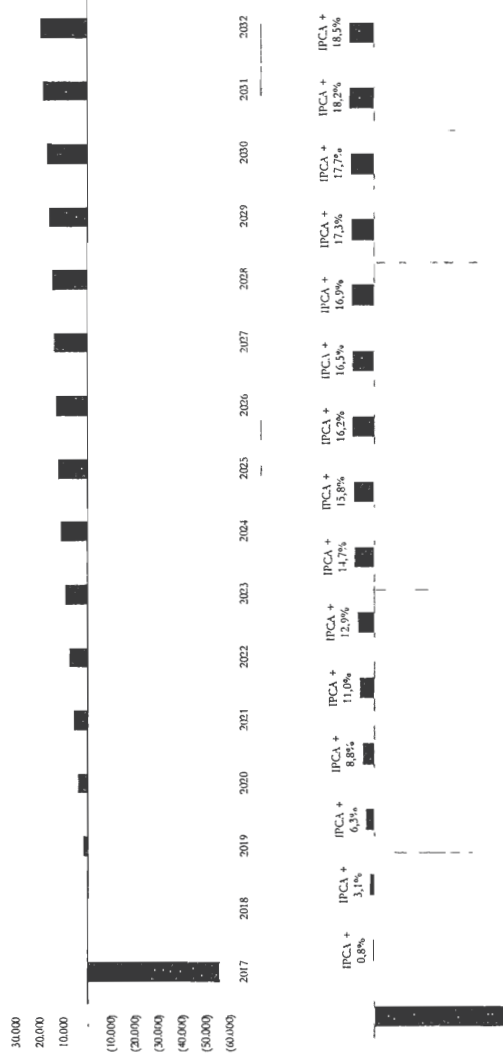
HII CAPITAL  
 Rua Horácio Lafer, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tei.: 011 3165 5510 estruturacao@hiiCapital.com



Cenário 1: (Volume Mínimo da Oferta)

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Volume	(55.743)	452	1.897	3.982	5.778	7.558	9.232	11.034	12.358	13.264	14.164	15.150	16.186	17.276	18.632	19.796

Fluxo de Caixa Livre do Fundo



JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

VICENTE CONTE NETO  
 Diretor de Compliance

Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 | [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)





"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."

cenário 2: Captação de até R\$ 50.000.000,00;

IDRE

CONSOLIDADO

Demonstração dos resultados

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Receita Operacional Bruta</b>	17.770	20.729	29.116	40.847	61.456	71.284	82.026	90.392	96.731	103.074	109.814	110.784	115.350	123.035	129.396	
Cessão Onerosa de Uso de Jogo	11.732	14.093	21.404	32.259	41.406	50.374	66.753	73.772	78.032	82.333	86.728	85.766	88.046	92.075	96.287	
Recebimento de Vendas - a Vista	548	839	1.365	2.343	2.662	2.809	2.965	3.130	3.303	3.486	3.679	3.837	3.471	3.657	3.818	
Recebimento de Vendas a Prazo - Paralelas	1.923	4.494	9.334	18.843	35.859	43.752	51.229	57.615	61.263	64.942	68.717	72.476	75.337	78.807	82.560	
Recebimento de Vendas a vista   Pronto Atendimento	8.597	7.518	9.191	9.505	9.803	10.125	10.466	10.724	11.509	11.884	12.247	7.902	8.176	8.454	8.764	
Recebimento de Vendas a Prazo   Pronto Atendimento	684	1.242	1.514	1.568	1.677	1.720	1.787	1.835	1.891	1.957	2.020	2.083	1.551	1.062	1.098	1.137
Taxa de Manuseio	3.418	4.295	4.983	5.610	6.369	7.251	8.257	9.377	10.611	11.957	13.411	14.974	16.447	18.014	19.652	21.374
Eventos	2.600	2.341	2.728	2.978	3.421	3.831	4.212	5.896	6.009	6.742	7.330	8.113	9.289	11.308	11.736	
<b>Deduções da Receita Bruta (Impostos e/ a Receita)</b>	(1.537)	(1.839)	(2.600)	(3.679)	(4.657)	(5.610)	(7.498)	(8.270)	(8.860)	(9.452)	(10.041)	(10.212)	(10.649)	(11.349)	(11.943)	
CANCELAMENTOS	(46)	(46)	(81)	(146)	(229)	(294)	(412)	(431)	(493)	(536)	(582)	(629)	(671)	(707)	(739)	
<b>Receita operacional líquida</b>	16.233	18.890	26.516	37.168	46.538	64.767	74.528	82.122	87.871	93.622	99.733	100.572	104.701	111.686	117.453	
<b>Custos Operacionais</b>	(7.365)	(7.840)	(8.771)	(10.214)	(11.524)	(12.829)	(14.089)	(15.601)	(16.700)	(17.649)	(18.599)	(19.611)	(20.520)	(21.376)	(22.667)	(23.668)
Custos com Pessoal	(4.181)	(4.323)	(4.517)	(4.721)	(4.933)	(5.155)	(5.387)	(5.630)	(5.883)	(6.148)	(6.424)	(6.713)	(7.016)	(7.331)	(7.661)	(8.000)
Custos Variáveis	(338)	(512)	(583)	(794)	(794)	(860)	(860)	(1.240)	(1.377)	(1.491)	(1.640)	(1.673)	(1.808)	(2.213)	(2.290)	
Custos e Despesas Fixos	(1.790)	(1.831)	(1.934)	(2.021)	(2.207)	(2.307)	(2.410)	(2.510)	(2.632)	(2.751)	(2.874)	(3.004)	(3.130)	(3.280)	(3.428)	
Despesas de Marketing	(558)	(577)	(603)	(630)	(658)	(710)	(752)	(786)	(831)	(858)	(890)	(937)	(979)	(1.023)	(1.060)	
Comissões	(271)	(574)	(1.131)	(2.307)	(3.103)	(4.880)	(5.594)	(6.272)	(6.671)	(7.074)	(7.487)	(7.890)	(8.117)	(8.490)	(8.873)	
Custos com Funções e Ressegurações	(7)	(4)	(0)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Outros																
<b>Outros</b>	8.868	11.050	17.745	26.954	35.014	43.017	50.678	58.927	65.423	70.222	75.023	80.122	83.324	89.019	93.785	
<b>EBITDA</b>	8.868	11.050	17.745	26.954	35.014	43.017	50.678	58.927	65.423	70.222	75.023	80.122	83.324	89.019	93.785	
<b>EBIT</b>	(2.113)	(2.467)	(3.465)	(4.861)	(6.092)	(7.313)	(8.483)	(9.761)	(10.757)	(11.511)	(12.266)	(13.069)	(13.832)	(14.641)	(15.398)	
<b>IRPJ e CSLL</b>	6.753	8.583	14.280	22.094	28.922	35.704	42.196	49.166	54.666	58.711	62.757	67.054	69.598	74.378	78.387	
<b>Lucro/Prejuízo Líquido</b>																

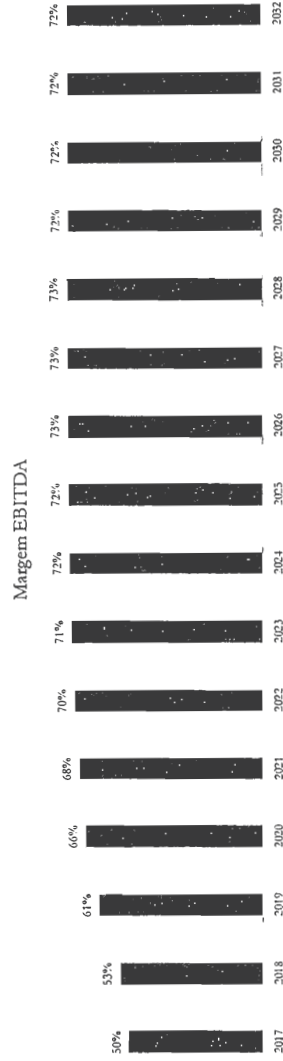
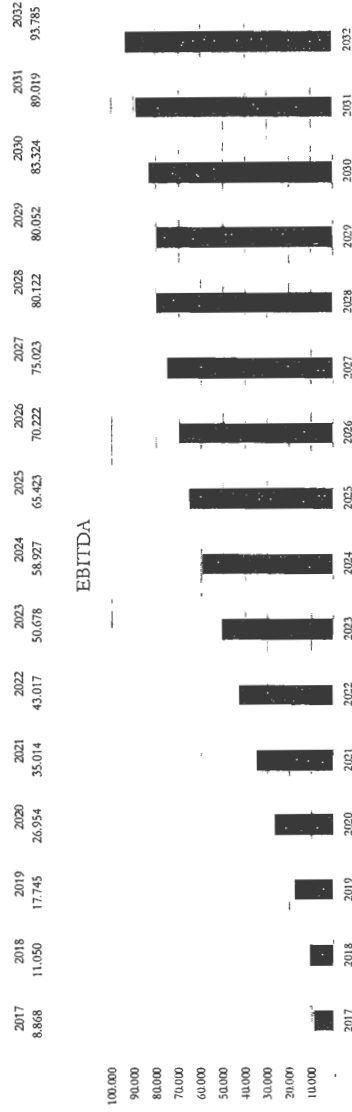
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 VICE-DIRETOR GERAL  
 Diretor de Compliance



Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 estruturacao@h11capital.com



Cenário 2: Captação de até R\$ 50.000.000,00;



  
 JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiraas

  
 VICENTE COBELLI NETO  
 Diretor de Compliance

 H11CAPITAL  
 Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



**cenário 2: Captação de até R\$ 50.000.000,00; (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1)**

	CONSOlidADO														
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
<b>Fluxo de Caixa</b>															
<b>Fluxo de caixa livre</b>															
Lucro/Prejuízo Líquido	6.753	14.280	22.094	28.922	35.704	42.196	49.166	54.666	58.711	62.757	67.054	66.869	69.598	74.378	78.387
Fluxo de Caixa Operacional	6.753	8.583	14.280	22.094	28.922	35.704	42.196	49.166	54.666	58.711	62.757	67.054	66.869	69.598	74.378
Custos de Construção do Jaçigós	(831)	(900)	(1.038)	(1.261)	(1.470)	(1.665)	(1.841)	(2.024)	(2.199)	(2.372)	(2.544)	(2.298)	(2.460)	(2.570)	(2.693)
CAPEX - Outros	(53.742)	(900)	(1.038)	(1.261)	(1.470)	(1.665)	(1.841)	(2.024)	(2.199)	(2.372)	(2.544)	(2.298)	(2.460)	(2.570)	(2.693)
<b>Fluxo de Caixa de Investimentos</b>	(56.573)	(716)	(900)	(1.038)	(1.261)	(1.470)	(1.665)	(1.841)	(2.024)	(2.199)	(2.372)	(2.544)	(2.298)	(2.460)	(2.693)
<b>Fluxo de Caixa Livre</b>	(49.820)	7.867	13.381	21.056	27.660	34.234	40.531	47.324	52.642	60.385	64.510	64.571	67.138	71.807	75.694

**Valuation**

WACC (PCA + X%)   
 Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre 719.093  
 Número de Períodos 16  
 Valuation 198.823

**Fluxo do Fundo - 27,2%% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1**

	CONSOlidADO														
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
<b>Fundo de Investimentos</b>															
Custos do Fundo	(1.786)	(1.847)	(1.930)	(2.017)	(2.108)	(2.202)	(2.405)	(2.513)	(2.630)	(2.745)	(2.868)	(2.997)	(3.132)	(3.273)	(3.420)
Perpetuidade do Fluxo Investido	(15.650)	5.110	5.042	7.700	9.981	12.235	14.447	16.816	18.789	20.108	21.510	22.989	22.407	23.046	24.588
<b>Fluxo de Caixa Livre do Fundo</b>	(98.137)	2.863	3.114	8.269	10.893	13.512	16.067	18.641	21.134	22.650	24.570	26.349	23.947	23.925	26.345
<b>Intérgo Acumulada</b>	1,00	1,05	1,08	1,13	1,18	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,54	1,61	1,68	1,75	1,83
Fluxo de Caixa do Fundo - Desfacionado	(98.737)	2.789	4.788	7.323	9.232	10.938	12.469	13.992	15.019	15.540	15.989	16.409	14.271	13.644	13.878
<b>Retorno do Fundo</b>	PCA + X%	2,8%	4,8%	7,4%	9,3%	11,1%	12,6%	14,2%	15,2%	15,7%	16,2%	16,6%	14,3%	13,8%	14,1%

**JOÃO EDUARDO SANTIAIGO**  
 Administrador de Carteiras

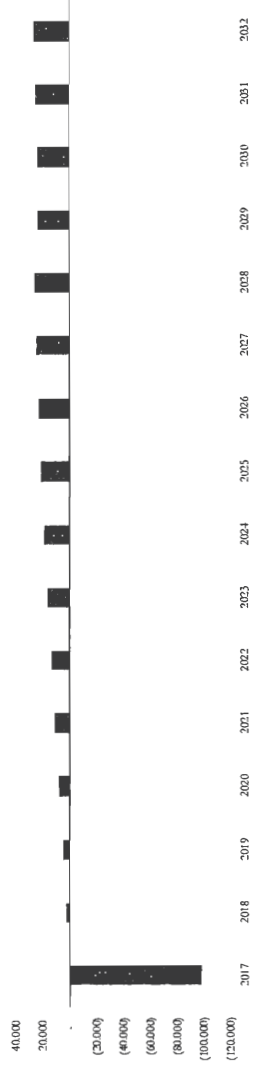
**HIICAPITAL**  
 Rua Horácio Lafer, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@hiicapital.com](mailto:estruturacao@hiicapital.com)



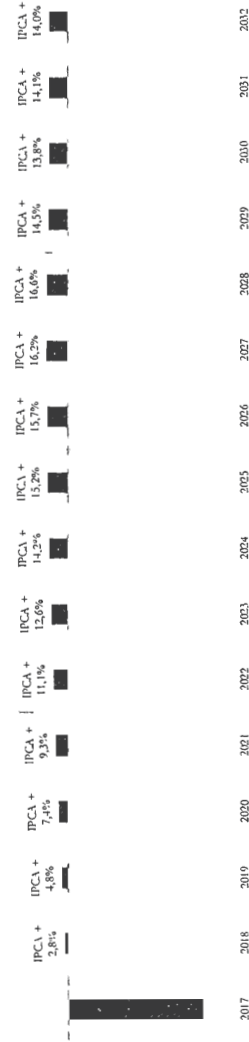
Cenário 2: Captação de até R\$ 50.000.000,00; (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1)

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fluxo	(98.737)	2.883	5.174	8.269	10.893	13.312	16.067	18.841	21.134	22.850	24.370	26.349	23.947	23.925	25.432	26.545

Fluxo de Caixa Livre do Fundo



Fluxo de Caixa / Investimento



“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.”

JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteira

VICENTE CONTE NETO  
 Diretor de Compliance

Rua Horácio Lafer, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 estrutura@hiiicapital.com



Genário 3: Captação de até R\$ 100.000.000,00;

DRE CONSOLIDADO

Demonstração dos resultados

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	
RS '000	31.762	37.868	50.774	67.977	82.618	97.384	112.011	116.647	123.932	129.925	135.705	142.530	143.163	147.290	154.641	160.278								
Receita Operacional Bruta	RS '000	20.323	25.897	36.887	52.038	65.282	77.867	91.015	96.243	99.339	102.283	105.908	103.744	104.705	107.316	110.001								
Cessão Onerosa de Uso de Jardins	RS '000	1.418	2.067	3.060	4.680	5.087	5.449	5.028	4.341	4.504	4.646	4.834	4.998	4.637	4.833	5.099								
Recebimento de Vendas a Vista	RS '000	3.632	8.158	15.347	28.004	39.605	51.189	62.358	71.138	80.514	83.733	86.744	89.293	90.838	92.931	95.092								
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	RS '000	13.653	12.842	14.384	15.064	15.521	16.012	16.338	17.137	17.509	17.884	18.247	18.792	19.176	19.594	19.952								
Recebimento de Vendas a vista   Pronto Atendimento	RS '000	1.391	2.930	3.997	4.859	5.070	5.326	5.388	4.422	4.628	4.852	5.020	5.283	5.551	5.828	6.107								
Recebimento de Vendas a Prazo   Pronto Atendimento	RS '000	7.460	8.538	9.796	10.991	12.415	14.054	15.915	17.699	19.631	21.672	23.828	26.100	28.293	30.594	32.982								
Taxa de Manutenção	RS '000	3.779	3.313	3.991	4.348	4.923	5.463	5.973	6.478	6.974	7.463	7.937	8.400	8.853	9.297	9.732								
Eventos	RS '000	(2.747)	(3.382)	(4.571)	(6.158)	(7.566)	(8.571)	(9.811)	(11.495)	(12.048)	(12.595)	(13.238)	(13.349)	(13.758)	(14.441)	(14.985)								
Deduções da Receita Bruta (Impostos e/ a Receita)	RS '000	(97)	(163)	(278)	(419)	(534)	(636)	(721)	(773)	(809)	(857)	(910)	(965)	(1.018)	(1.065)	(1.121)								
Canais/mercado	RS '000	29.014	34.587	46.216	61.819	75.082	88.427	101.686	105.837	112.457	117.877	123.110	129.291	129.814	133.532	140.200								
Receita Operacional Líquida	RS '000	(15.280)	(12.523)	(13.279)	(15.760)	(17.618)	(19.488)	(21.339)	(23.157)	(24.382)	(25.551)	(26.720)	(27.947)	(29.038)	(30.077)	(31.065)								
Outorga	RS '000	(6.930)	(7.169)	(7.188)	(7.153)	(7.177)	(7.153)	(7.130)	(7.137)	(7.151)	(7.169)	(7.189)	(7.210)	(7.233)	(7.256)	(7.279)								
Outros	RS '000	(993)	(947)	(1.051)	(1.141)	(1.274)	(1.460)	(1.520)	(1.609)	(1.706)	(1.803)	(1.900)	(2.000)	(2.103)	(2.209)	(2.316)								
Outros Operacionais	RS '000	(2.346)	(2.425)	(2.354)	(2.649)	(2.688)	(2.892)	(3.122)	(3.381)	(3.669)	(3.986)	(4.334)	(4.714)	(5.127)	(5.574)	(6.056)								
Outros com Passivo	RS '000	(332)	(352)	(365)	(360)	(359)	(354)	(349)	(343)	(338)	(333)	(328)	(323)	(318)	(313)	(308)								
Outros com Funções e Resseguradoras	RS '000	(12)	(6)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)								
Outros	RS '000	17.487	22.264	32.488	46.059	57.434	68.939	80.347	88.076	92.326	96.390	101.344	100.776	103.455	108.579	112.527								
EBITDA	RS '000	17.487	22.264	32.488	46.059	57.434	68.939	80.347	88.076	92.326	96.390	101.344	100.776	103.455	108.579	112.527								
EBIT	RS '000	(3.780)	(4.318)	(6.042)	(8.089)	(9.832)	(11.389)	(13.329)	(14.730)	(15.461)	(16.149)	(16.961)	(17.636)	(18.402)	(19.073)	(19.637)								
IRPJ e CSLL	RS '000	13.707	17.345	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454								
Lucro/Prejuízo Líquido	RS '000																							

  
**JOÃO EDUARDO SANTIAGO**  
 Administrador de Carteira

  
 Rua Horácio Later, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@hii.com.br](mailto:estruturacao@hii.com.br)

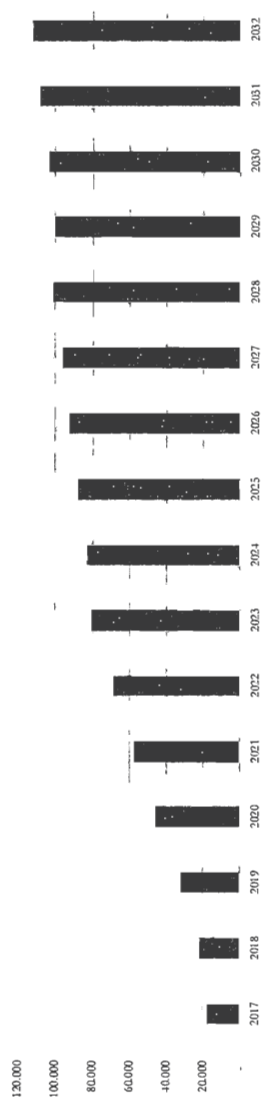
**VICENTE CONFENETO**  
 Diretor de Compliance



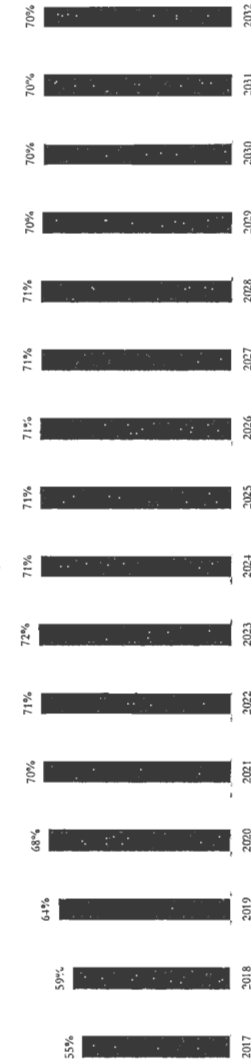
Cenário 3: Captação de até R\$ 100.000.000,00;

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Valor	17.487	22.264	32.488	46.059	57.434	68.939	80.347	82.679	88.076	92.326	96.390	101.344	100.776	103.655	108.579	112.527

EBITDA



Margem EBITDA



**JOÃO EDUARDO SANTIAGO**  
 Administrador de Carteiras

**VICENTE CONTE NETO**  
 Diretor de Compliance

**HIICAPITAL**  
 Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@hiicapital.com](mailto:estruturacao@hiicapital.com)



**Cenário 3: Captação de até R\$ 150.000.000,00; (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1 e 2)**

CONSIDERAÇÃO	2018															
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028					
<b>Fluxo de Caixa</b>	13.707	17.745	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	68.798	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454
<b>Fluxo de caixa livre</b>	13.707	17.745	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	68.798	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454
Lucro/Prejuízo Líquido	(1.502)	(1.358)	(1.639)	(1.899)	(2.279)	(2.640)	(2.985)	(2.714)	(2.928)	(3.065)	(3.210)	(3.357)	(3.092)	(3.240)	(3.341)	(3.458)
Fluxo de Caixa Operacional	(55.742)	(57.244)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)
CAPEX - Outros	(55.742)	(57.244)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)
Fluxo de Caixa de Investimentos	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)
Fluxo de Caixa Lívre	13.707	17.745	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	68.798	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454

**Valuation**

WACC (IPCA + X%) **11,57%**  
 Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre **854.961**  
 Número de Períodos **16**  
 Valuation **294.744**

**Fluxo do Fundo - 27,2%% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1 e 2**

**Fundo de Investimentos**

CONSIDERAÇÃO	2018															
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028					
<b>Fluxo de Caixa</b>	13.707	17.745	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	68.798	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454
<b>Fluxo de caixa livre</b>	13.707	17.745	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	68.798	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454
Lucro/Prejuízo Líquido	(1.502)	(1.358)	(1.639)	(1.899)	(2.279)	(2.640)	(2.985)	(2.714)	(2.928)	(3.065)	(3.210)	(3.357)	(3.092)	(3.240)	(3.341)	(3.458)
Fluxo de Caixa Operacional	(55.742)	(57.244)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)
CAPEX - Outros	(55.742)	(57.244)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)
Fluxo de Caixa de Investimentos	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)	(43.358)
Fluxo de Caixa Lívre	13.707	17.745	26.446	37.970	47.603	57.350	67.018	68.798	73.326	76.865	80.241	84.383	83.740	85.927	90.177	93.454

“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.”

**JOÃO DUARDO SANTIAGO**  
 Administrador de Carteira

**VICENTE COMPTE NETO**  
 Diretor de Compliance

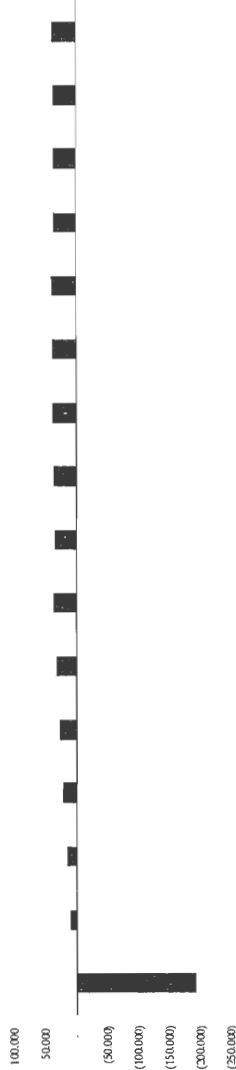
**HII CAPITAL**  
 Rua Horácio Luter, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 estrutura@hii.com



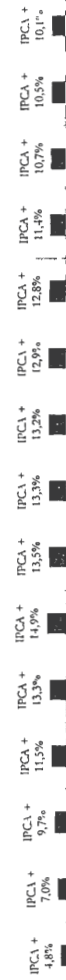
Cenário 3: Captação de até R\$ 150.000.000,00; (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1 e 2)

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	(194.253)	9.346	14.664	21.273	26.469	31.817	37.308	35.244	36.631	37.372	38.536	40.072	37.108	36.431	37.283	37.532	37.532

Fluxo de Caixa Livre do Fundo



Fluxo de Caixa / Investimento



Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
IPCA +	4,8%	7,0%	9,7%	11,5%	13,3%	14,9%	13,5%	13,3%	13,2%	12,9%	12,8%	11,4%	10,7%	10,5%	10,1%	10,1%	10,1%

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

“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.”

**JOÃO EDUARDO SANTIAGO**  
 Administrador de Carteira

**VICENSSE CONTE NETO**  
 Diretor de Compliance



Rua Horácio Lafar, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@hii.com.br](mailto:estruturacao@hii.com.br)





Cenário 4: Captação de até R\$ 201.500.000,00 (Montante Total da Oferta);

DRE

CONSOLIDADO

Demonstração dos resultados

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
R\$ '000																
Receita Operacional Bruta	46.643	48.766	64.075	84.197	100.935	117.945	134.957	142.536	152.546	152.512	157.206	162.662	162.790	168.128	176.172	181.987
Cessão Onerosa de Uso de Jazigos	26.526	33.611	46.730	64.867	79.091	93.334	107.378	110.098	117.316	114.093	113.617	118.399	113.213	113.883	118.194	120.532
Recebimento de Vendas - a Vista	1.926	2.702	3.912	5.824	6.317	6.786	7.292	6.608	6.038	5.738	5.534	5.738	5.911	5.565	5.784	5.985
Recebimento de Vendas a Prazo - Preços	4.816	9.938	18.207	32.288	43.109	57.998	70.359	80.303	88.334	91.791	94.697	97.387	99.849	101.080	102.858	104.666
Recebimento de Vendas a vista   Pronto Atendimento	17.466	16.673	18.660	19.289	19.806	20.347	21.240	15.567	16.171	11.509	11.884	12.247	7.902	8.176	8.454	8.764
Recebimento de Vendas a Prazo   Pronto Atendimento	2.317	4.278	5.972	7.466	7.768	8.023	8.287	7.420	6.733	5.055	3.503	2.827	1.551	1.062	1.098	1.137
Taxa de Manutenção	9.577	10.896	12.539	14.128	15.994	18.129	20.339	22.923	25.511	27.979	30.571	33.267	35.886	38.614	41.434	44.361
Eventos	4.540	4.259	4.786	5.202	5.851	6.461	7.041	9.515	9.719	10.240	11.018	12.015	12.691	13.631	16.345	17.074
R\$ '000	(3.516)	(4.340)	(5.743)	(7.609)	(9.214)	(10.813)	(12.399)	(14.153)	(14.085)	(14.110)	(14.577)	(15.185)	(15.249)	(15.677)	(16.421)	(16.982)
Dedução da Receita Bruta (Impostos / a Receita)																
Cancelamentos																
R\$ '000																
Receita operacional líquida	37.127	44.427	58.333	76.588	91.722	107.133	122.558	129.382	138.460	138.202	142.629	148.496	148.541	152.451	159.751	165.005
R\$ '000	(4.831)	(5.833)	(7.542)	(9.933)	(12.124)	(14.341)	(16.556)	(18.920)	(20.542)	(21.731)	(23.077)	(24.474)	(25.763)	(27.010)	(28.251)	(29.515)
Custos Operacionais	(9.081)	(9.390)	(9.813)	(10.234)	(10.716)	(11.198)	(11.702)	(12.238)	(12.779)	(13.354)	(13.953)	(14.583)	(15.239)	(15.923)	(16.641)	(17.399)
R\$ '000	(1.277)	(1.294)	(1.346)	(1.438)	(1.498)	(1.577)	(1.673)	(1.786)	(1.918)	(2.066)	(2.230)	(2.411)	(2.601)	(2.800)	(3.008)	(3.233)
Custos Variáveis	(2.901)	(3.000)	(3.135)	(3.276)	(3.423)	(3.577)	(3.736)	(3.900)	(4.082)	(4.266)	(4.458)	(4.659)	(4.868)	(5.087)	(5.316)	(5.555)
R\$ '000	(828)	(856)	(894)	(933)	(977)	(1.021)	(1.077)	(1.144)	(1.217)	(1.297)	(1.389)	(1.483)	(1.577)	(1.681)	(1.785)	(1.888)
Despesas de Marketing	(728)	(1.355)	(2.347)	(4.007)	(5.387)	(6.773)	(8.131)	(9.111)	(9.897)	(10.218)	(10.492)	(10.813)	(11.064)	(11.250)	(11.319)	(11.512)
R\$ '000	(1)	(8)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)
R\$ '000	(1)	(8)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)
Custos com Funerárias e Resseguradoras																
Outorga																
Outros																
R\$ '000	22.296	28.594	40.791	56.653	69.597	82.791	96.002	106.462	107.919	106.471	109.591	114.022	12.777	15.441	20.800	24.689
ERBT	22.296	28.594	40.791	56.653	69.597	82.791	96.002	106.462	107.919	106.471	109.591	114.022	12.777	15.441	20.800	24.689
R\$ '000	(4.837)	(3.803)	(7.625)	(10.010)	(12.011)	(14.033)	(16.060)	(18.133)	(18.123)	(18.123)	(18.708)	(19.478)	(20.007)	(20.964)	(21.656)	(22.656)
IRPJ e CSLL	17.459	22.791	33.166	46.633	57.586	68.736	79.942	83.591	85.766	88.346	90.884	94.544	93.286	95.434	99.836	103.033
R\$ '000																
Lucro/Prejuízo Líquido																

**JOÃO EDUARDO SANTIAGO**  
 Administrador de Carteiras

**VICENTE COMPAGNONE**  
 Diretor de Compliance

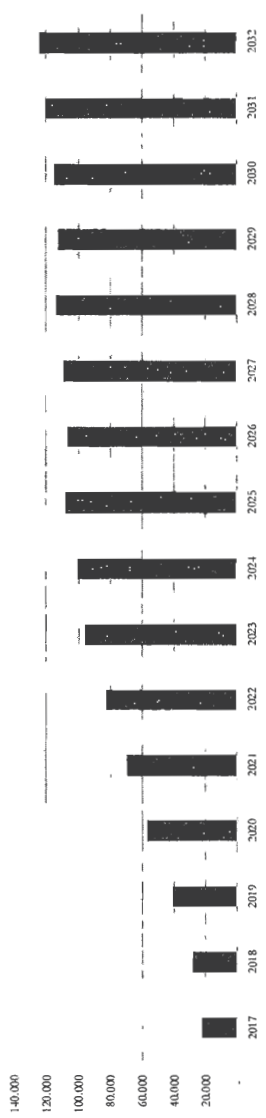
**HII CAPITAL**  
 Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Teli: 011 3165 5510 estruturam@hii.legal.com



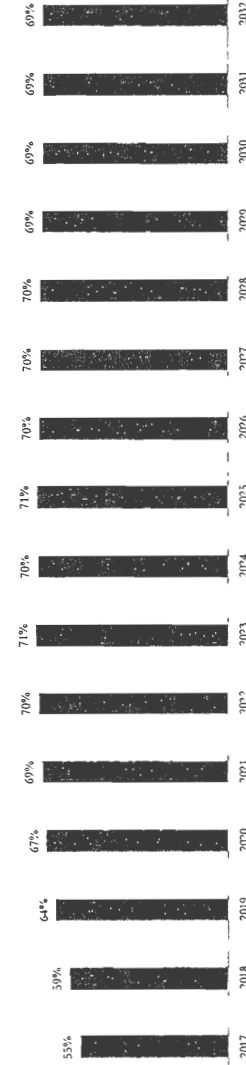
Cenário 4: Captação de até R\$ 201.500.000,00 (Montante Total da Oferta);

Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
EBITDA	22.296	28.594	40.791	56.653	69.597	82.791	96.002	100.462	107.919	106.471	109.591	114.022	112.777	115.441	120.800	124.689

EBITDA



Margem EBITDA



JOAO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 estruturacao@h11capital.com

VICENTE CONTE NETO  
 Diretor de Compliance



Cenário 4: Captação de até R\$ 201.500.000,00; (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1, 2 e 3)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>CONSOLIDADO</b>														
Fluxo de caixa livre	17.459	22.791	33.166	46.633	57.386	68.756	79.942	83.501	89.766	88.346	90.884	94.544	93.286	95.434	103.033
Lucro/Prejuízo Líquido	17.459	22.791	33.166	46.633	57.386	68.756	79.942	83.501	89.766	88.346	90.884	94.544	93.286	95.434	103.033
Fluxo de Caixa Operacional	(2.091)	(1.923)	(2.267)	(2.604)	(3.081)	(3.533)	(3.972)	(3.790)	(4.100)	(3.738)	(3.900)	(4.032)	(3.738)	(3.901)	(4.121)
Capex - Outros	(55.742)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)	(57.833)
Fluxo de Caixa de Investimentos	(40.373)	20.868	30.899	44.029	54.505	65.221	75.970	79.711	85.666	84.608	86.983	90.512	89.528	91.533	95.834
Fluxo de Caixa Livre															

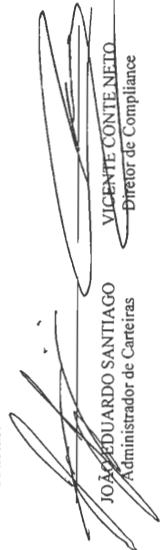
**Valuation**

WACC (FPCA + X%)   
 Perpetuidade de Fluxo de Caixa Livre   
 Número de Períodos   
 Valuation

Fluxo do Fundo - 27,2% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1, 2 e 3

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Fundo de Investimentos</b>	<b>CONSOLIDADO</b>														
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	(4.513)	(4.607)	(4.877)	(5.090)	(5.329)	(5.565)	(5.815)	(6.077)	(6.351)	(6.639)	(6.914)	(7.247)	(7.573)	(7.914)	(8.642)
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	(6.189)	16.115	22.571	30.694	43.289	56.862	69.441	80.269	91.807	88.286	88.107	90.088	97.469	97.554	99.191
Fluxo de Caixa Livre do Fundo	(243.517)	13.069	19.756	28.183	34.556	41.184	48.051	47.022	50.375	47.018	47.066	48.069	44.432	43.650	44.580
Inflação Anualizada	1,00	1,05	1,08	1,13	1,18	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,54	1,61	1,68	1,75	1,85
Fluxo de Caixa do Fundo - Deflacionado	(243.517)	12.609	18.283	24.960	29.285	33.400	37.290	35.366	35.814	31.975	30.629	29.035	26.479	24.893	24.330
Retorno do Fundo		3,2%	7,5%	10,2%	12,0%	13,7%	15,3%	14,3%	14,7%	13,1%	12,6%	12,3%	10,9%	10,2%	10,0%

"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."

  
**JOÃO EDUARDO SANTIAGO**  
 Administrador de Carteiras

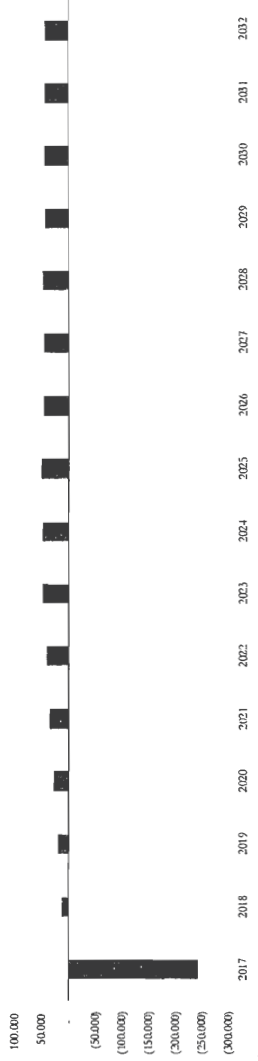
 **H11 CAPITAL**  
 Rua Horácio Lafer, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



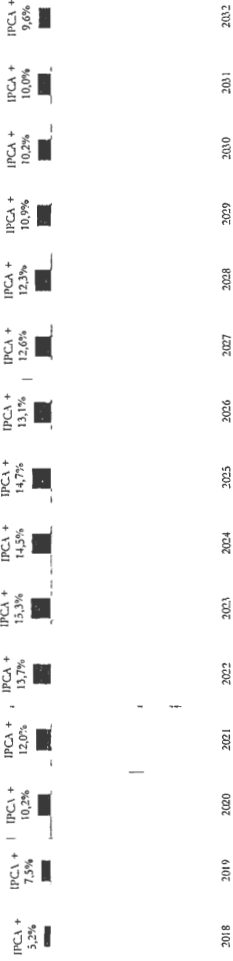
Cenário 4: Captação de até R\$ 201.500.000,00; (Fluxo da Companhia - 100% do Terra Santa + Modelo Cemitério 1, 2 e 3)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	(243.517)	13.069	19.756	28.183	34.556	41.184	48.051	47.622	50.395	47.018	47.066	48.069	44.432	43.650	44.583	44.673

Fluxo de Caixa Livre do Fundo



Fluxo de Caixa / Investimento



“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.”

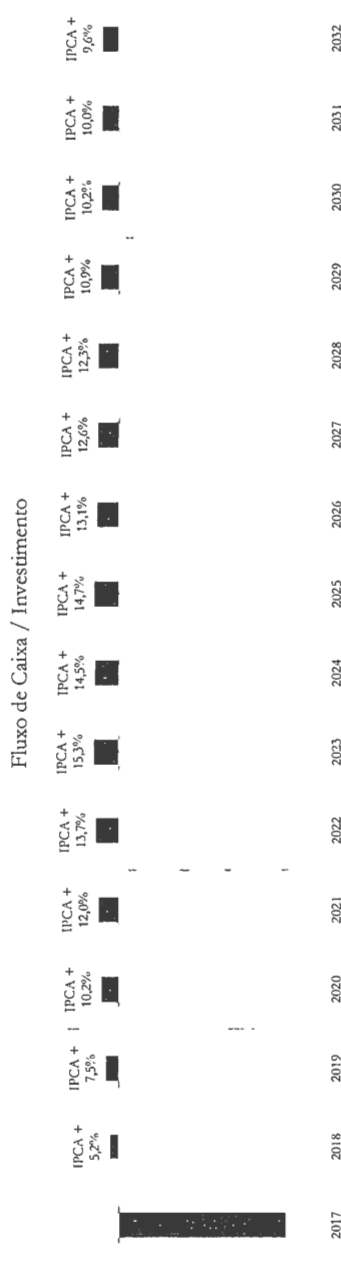
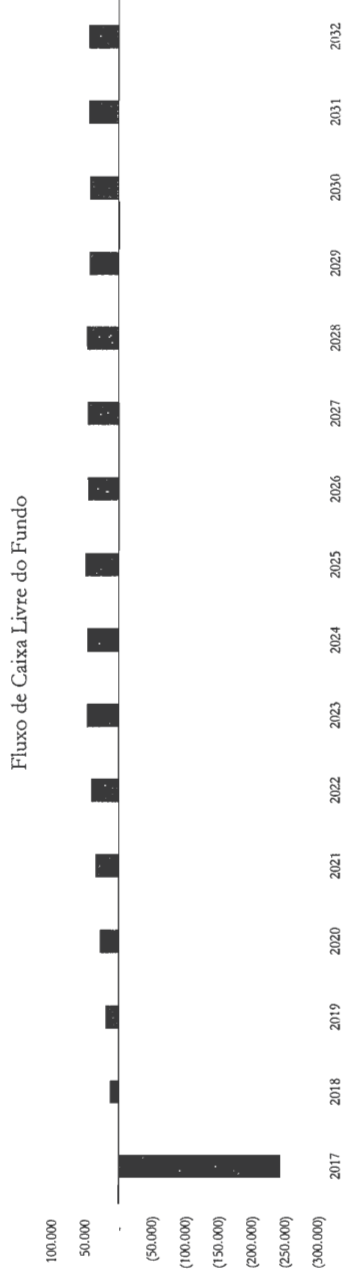
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

VICENTE CONIÊ MEIRO  
 Diretor de Compliance

Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@hiicapital.com](mailto:estruturacao@hiicapital.com)



Conclusão: Cenário 4 - Investimento R\$ 201.500.000,00 + PL atual do FII CARE 11 vs. Retorno



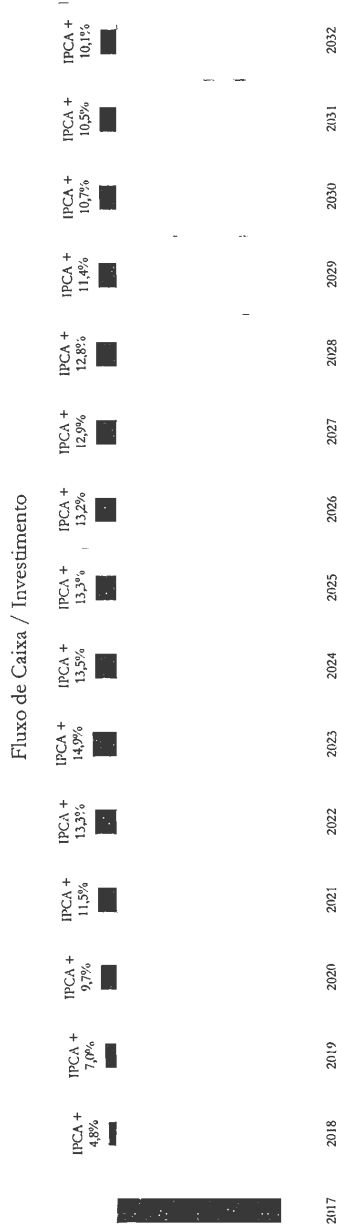
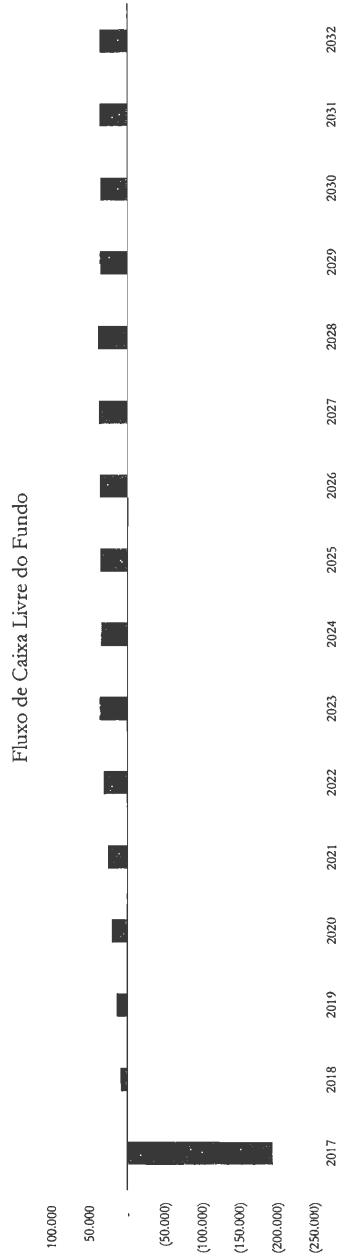
  
 JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

  
 HENRIQUE CONTE NETO  
 Diretor de Compliance

  
 Rua Horácio Lafer, 160 - 2º andar - Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estrutura@hii.capital.com](mailto:estrutura@hii.capital.com)



Conclusão: Cenário 3 - Investimento R\$ 150.000.000,00 + PL atual do FII CARE 11 vs. Retorno



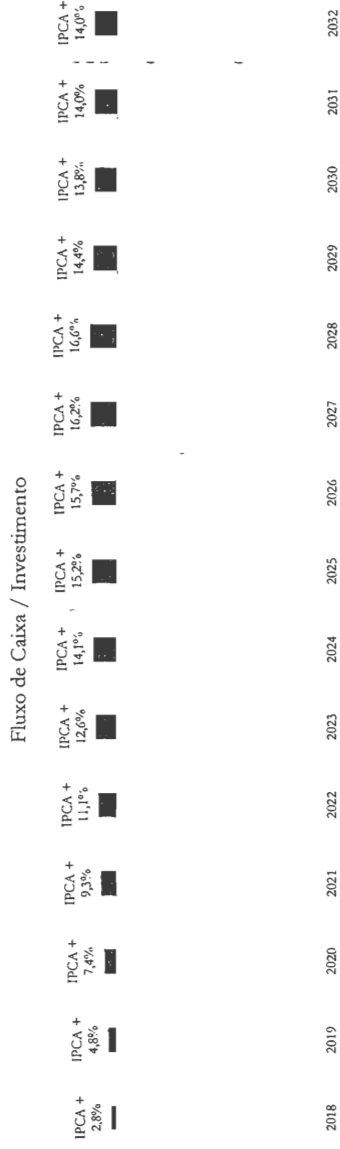
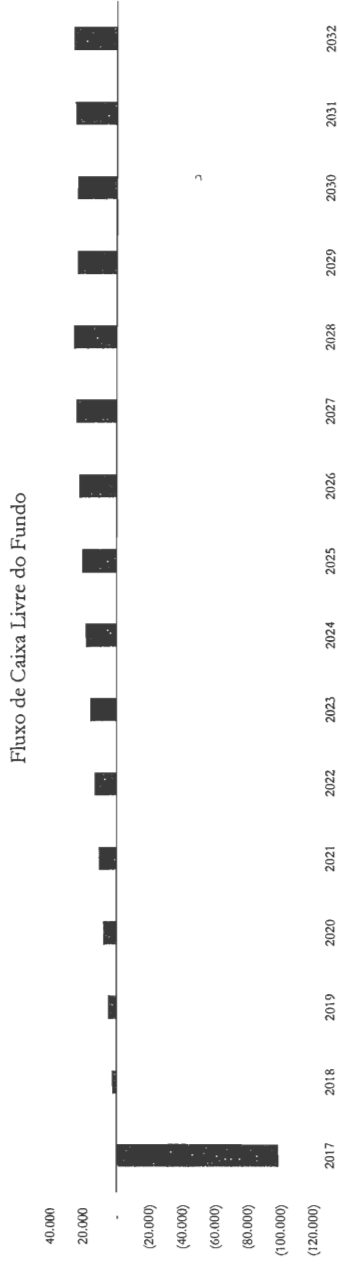
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

VICENTE GONTE NETO  
Chefe de Compliance

**HII CAPITAL**  
Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estrutura@hii.com.br](mailto:estrutura@hii.com.br)



Conclusão: Cenário 2 - Investimento R\$ 50.000.000,00 + PL atual do FII CARE 11 vs. Retorno



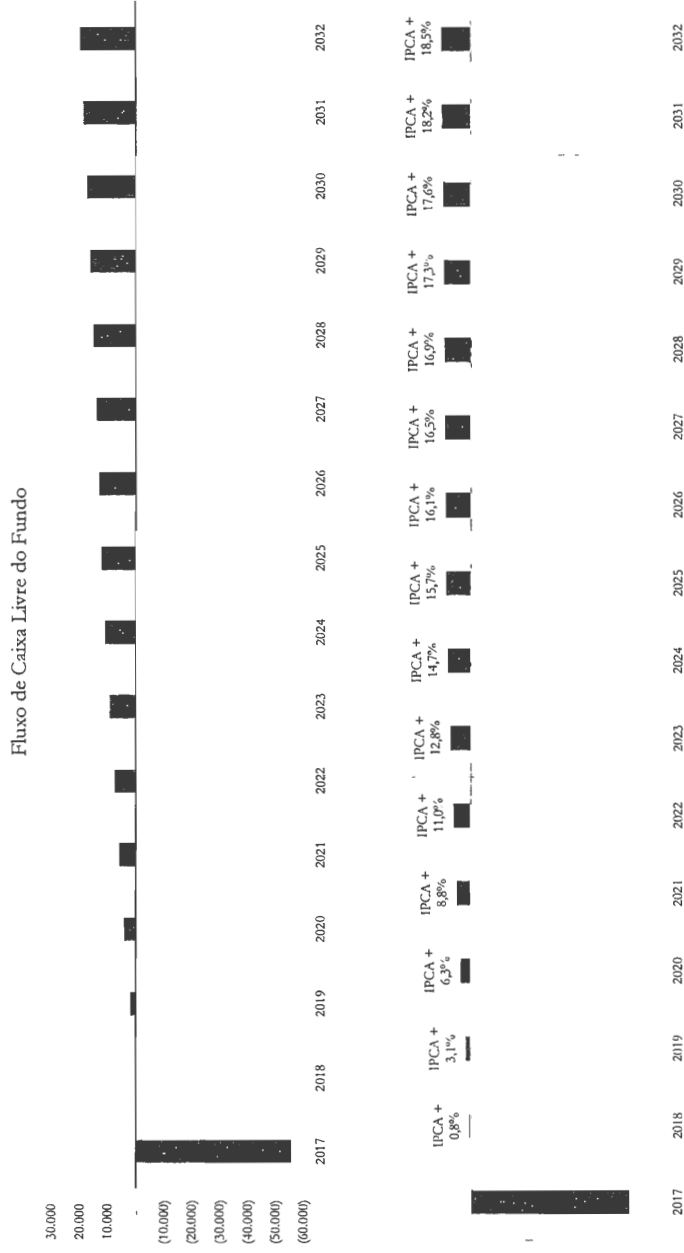
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

VICENTE CONTE NIETO  
 Diretor de Compliance

Rua Horácio Laier, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel.: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)



Conclusão: Cenário 1 - Investimento R\$ 6.510.000,00 + PL atual do FII CARE 11 vs. Retorno



JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
 Administrador de Carteiras

VICENTE CONTIE-METO  
 Diretor de Compliance

Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
 Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
 Tel: 011 3165 5510 [estruturacao@h11capital.com](mailto:estruturacao@h11capital.com)





## VII. CONCLUSÃO

Conforme mencionado acima, o objeto do trabalho realizado pela H11 Capital que resultou no presente estudo, consistiu na realização de uma avaliação econômico-financeira dos fluxos de caixa livre projetados das empresas, já presentes da carteira do Fundo e/ou que virão a ser investidas com recursos captados conforme cada Cenário, com o objetivo de analisar a viabilidade da 3ª Emissão de Cotas do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário – FII CARE 11;

O Objetivo de Rentabilidade ou Rentabilidade Esperada do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário, conforme disposto em seu Prospecto e Regulamento, é de superar a variação do IPCA acrescida dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano).


Ainda que os Fundos Imobiliários sejam ativos de renda variável, ou seja, aqueles cuja remuneração ou retorno de capital não pode ser dimensionado no momento da aplicação, podendo variar positivamente ou negativamente de acordo com as expectativas do mercado, as projeções de fluxo de caixa dos ativos investidos pelo FII CARE 11 superam a variação do IPCA acrescida dos juros de 7% a.a. conforme demonstrado.

Conclui-se, portanto, que a Oferta da 3ª Emissão de Cotas do Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário é viável considerando que, em qualquer dos quatro cenários demonstrados acima, o Fundo supera a Rentabilidade Esperada, no médio e no longo prazo.

**“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.”**

  
JOÃO EDUARDO SANTIAGO  
Administrador de Carteiras

  
VICENTE CONTE NETO  
Diretor de Compliance

 H11 CAPITAL  
Rua Horácio Lafer, 160 – 2º andar – Conj 21  
Itaim Bibi | 04538-080 | São Paulo | SP  
Tel.: 011 3165 5510 [estrutura@h11capital.com](mailto:estrutura@h11capital.com)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

Laudo de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## **OBJETO:**

TERRA SANTA PARQUE  
CEMITÉRIO



## **SOLICITANTE:**

VHR Empreendimentos  
e Participações Ltda.



Local: Belo Horizonte/MG  
Data: Setembro/2015



## 01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para execução do presente laudo, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

O valor determinado no cálculo através do método da renda é o econômico. Para tanto adotou-se o aproveitamento eficiente do empreendimento.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, irregularidade fiscal, penhoras, hipoteca, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses, concessões, por fugirem do escopo do presente trabalho.

O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.

Os signatários atestam que não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.

## 02. CONCEITUAÇÃO

Em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, mais especificamente com a Norma **NBR 14653-1** de Avaliação de Bens, conceituamos os seguintes termos:

### *Avaliação de Bens:*

Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, assim como determinar



indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade situação e data.

*Preço:*

Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

*Valor de Mercado:*

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

De acordo com a Norma **NBR 14.653-4**, de Avaliação de Bens (Empreendimentos), conceituamos os seguintes termos:

*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.

*Valor patrimonial:*

Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento.

*Valor de perpetuidade:*

Valor remanescente de um empreendimento ao final do horizonte projetivo, considerados resultados perenes.

*Valor de desmonte:*

Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.

### **03. METODOLOGIA**

De acordo com a norma NBR 14653-1, os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, encontram-se assim descritos:

#### **3.1. Métodos Utilizados para Identificação do Valor de um Bem, de seus Frutos e Direitos**

##### Método Comparativo de Dados de Mercado

Aquele que estima o valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Esta comparação deve ser feita por meio de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra, ou seja, é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados de mercado que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra representativa do mercado.

##### Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

##### Método de Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.





### 3.2. Métodos para Identificar o Custo de um Bem

#### Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 3.3. Métodos Utilizados para a Identificação dos Indicadores de Viabilidade Econômica de um Empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

Obs.: No caso de situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas acima, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

No presente trabalho utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** descrito no item 3.1a para determinação do valor dos jazigos, o **MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO** para determinação do custo de implantações de algumas edificações e infra-estrutura e o **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA** conforme NBR 14.653-4.

O método de capitalização da renda procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se

da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente remuneração do capital e riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

### **3.4. Especificação**

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento de dados a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, como o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

O presente trabalho alcançou o grau I de fundamentação conforme ABNT NBR 14.653-4.

## **04. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto dessa avaliação é relativo a um Cemitério Parque localizado no município de Sabará – MG, à Rodovia MG 262, Km 05 – Nações Unidas. A área total do terreno avaliado é de 284.177,77 m<sup>2</sup>.



## **05. PROPRIETÁRIO**

V H R EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

## **06. OBJETIVO**

Determinação do valor econômico

O presente foi realizado a pedido da empresa VHR Empreendimentos e seus acionistas para fins de realizar seu aporte no Fundo de Investimento Imobiliário com denominação atual de MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (“FII”) (CNPJ 13.584.584/0001-31), com administração da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (“Administrador”) e gestão da Máxima Asset Management Ltda.

## **07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Foram fornecida a Certidão de Registro de Imóveis dos terrenos, planta geral do terreno, planta geral de edificações de serviço e de edificação principal.

As informações relativas a custos fornecida pelo proprietário tem como base o ano de 2011 e estão apresentadas em anexo. O Alvará de funcionamento emitido pela Prefeitura é relativo ao ano de 2010. Não foram repassadas pelo proprietários as informações atualizadas. Considerou-se para fins deste laudo que todas as atuais permissões e autorizações necessárias continuam válidas e permite o funcionamento do empreendimento sem restrições.

Verifica-se que o empreendimento está em funcionamento, exceto a floricultura e a capela que estão desativadas.



O Avaliador realizou o presente trabalho para todos os fins de direito relacionados à finalidade e objetivo descritos neste com base nas normas técnicas vigentes ABNT NBR 14.653-1, 2 e 4, e também ao previsto na ICVM 472/08, tendo em vista o objetivo do aporte do ativo avaliado em fundo de investimento imobiliário.

O Avaliador não possui relacionamento comercial com sociedades controladas ou controladoras do Administrador.

O Avaliador não possui cotas do fundo.

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, autorizações de funcionamento, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.
- O empreendimento objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.
- O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos.
- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, do IBAPE-MG - Instituto



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

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

## **08. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **8.1 - Descrição do Município**

Sabará foi o primeiro povoamento de Minas Gerais. A sua história tem raízes nos primórdios da colonização do Brasil e está intimamente relacionada à lenda da serra resplandecente existente na região do sabarabuçu, de limites imprecisos. O sabarabuçu fervilhou na imaginação dos colonizadores, que buscavam no sertão “uma serra feita de prata e pedras preciosas”.

Sabará ocupa lugar de destaque no projeto Estrada Real. A cidade dá nome a um dos trajetos do mapa oficial da iniciativa: o caminho do Sabarabuçu. Esse trecho ligava a antiga Vila Rica, hoje Ouro Preto, a Sabará. O trajeto, conforme relatos do jesuíta André João Antonil, contempla o início do caminho primitivo para o Norte de Minas e a Bahia através do rio das Velhas.

Sabará possui uma população de 120.770 habitantes (Censo 2007) e faz parte da região Metropolitana de Belo Horizonte



## 8.2. Considerações Sobre a Região Circunvizinha

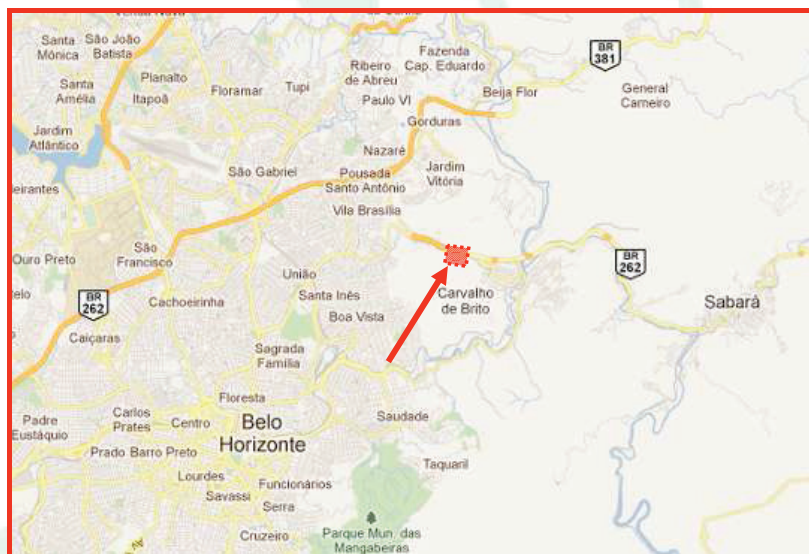
A região onde se localiza o avaliando apresenta áreas de ocupação residencial unifamiliar e recentemente residenciais multifamiliares, assim como áreas industriais. O entorno imediato do avaliando é ocupado predominantemente por imóveis comerciais e industriais. Encontram - se próximos ao avaliando: 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 infra-estrutura urbana completa.



**Croqui 1:** Vista aérea do avaliando.



Croqui 02: Vista frontal do avaliando.



Croqui 03: Croqui de localização do avaliando.

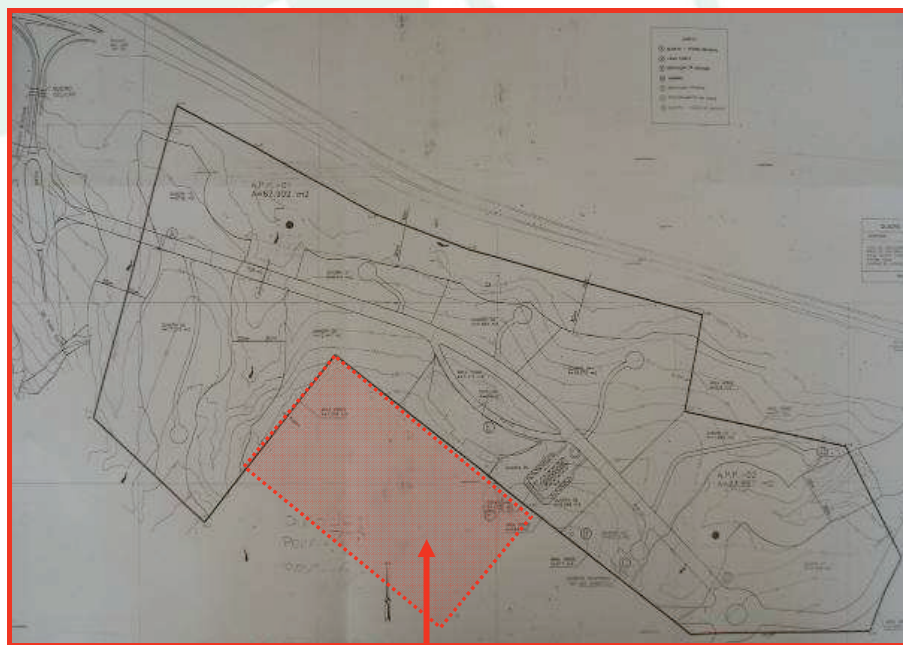


### 8.3. Caracterização do Bem Avaliando

#### 8.3.1 - Terreno

Os terrenos no qual se encontram o imóvel avaliando totalizam uma área de 284.177,77 m<sup>2</sup>, sendo 232.761,31 m<sup>2</sup> denominado “Fazenda Marzagão” de matrícula 25.831, livro 2, do 1º ofício do Registro de Imóveis de Sabará e outra área relativa a uma permuta com a Prefeitura de Sabará com 51.416,46 m<sup>2</sup> de matrícula 26.269, livro 2, do 3º ofício de Registro de Imóveis de Sabará localizado aos fundos.

O terreno total possui frente para a Rodovia MG 262. A entrada do imóvel é realizado pelo acesso denominado Rua 1.



Localização aproximada do Terreno permutado com a Prefeitura de Sabará

### 8.3.2. Edificação



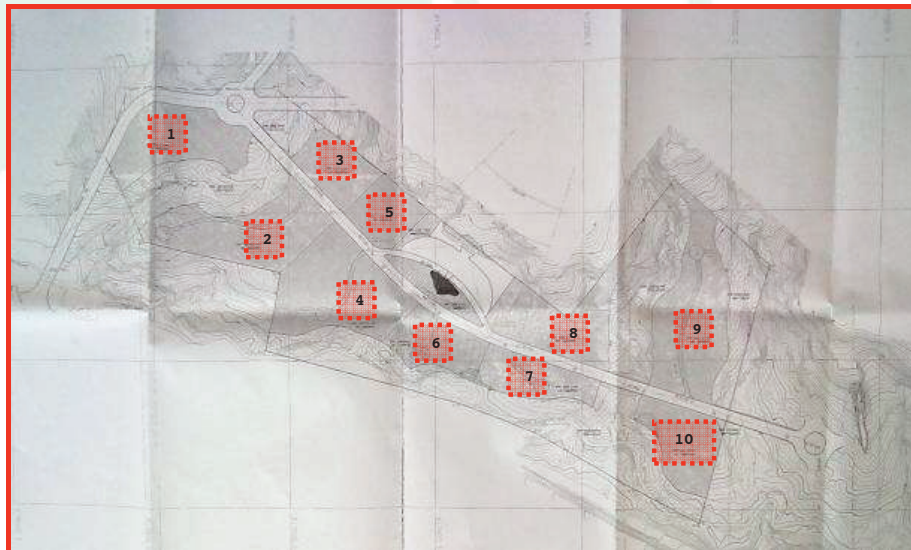
O Terra Santa Cemitério Parque, possui as edificações a seguir:

Guaritas, edificações de serviços, estacionamento, edificação principal, quadra de jazigos, caixa d'água entre outros. As edificações possuem as seguintes áreas:

Edificações	Área (m <sup>2</sup> )
Guarita acesso principal	10,80
Edificações de serviços	470,25
Estacionamento	1.240,00
Edificação Principal	4.039,30
Caixa d'água	12,00
<b>Área Total Edificada</b>	<b>5.772,35</b>

**Tabela 1** – Áreas retiradas da planta e da tabela fornecida.

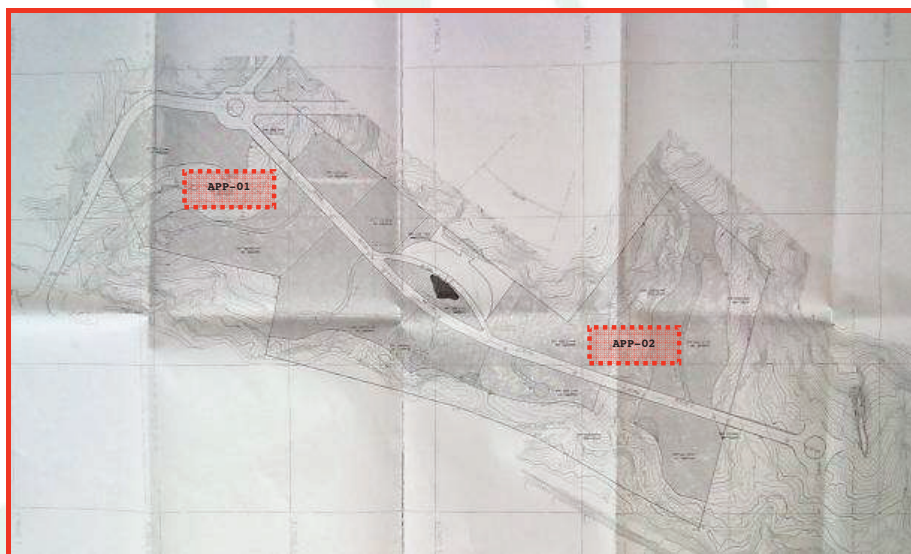
O Terra Santa Cemitério Parque possui 10(dez) quadras de jazigos distribuídos por todo o terreno, são eles:



Quadra de Jazigos	
Quadra	Área (m <sup>2</sup> )
1	13.386,00
2	11.500,00
3	5.313,00
4	18.375,00
5	6.069,00
6	6.860,00
7	6.411,00
8	12.947,00
9	17.319,00
10	8.708,00
<b>Área Total dos Jazigos</b>	<b>106.888,00</b>

**Tabela 2** – Áreas retiradas da planta e da tabela fornecida.

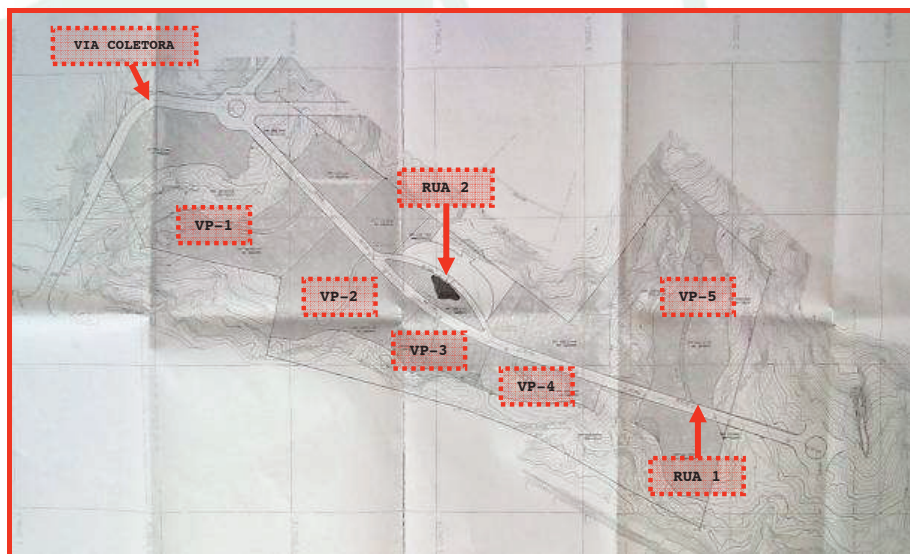
O Terra Santa Cemitério Parque possui 2(duas) áreas de preservação permanente, são elas:



Área de Preservação Permanente	
Identificação	Área (m <sup>2</sup> )
APP-01	67.902,00
APP-02	23.897,25
<b>Área Total de APP's</b>	<b>91.799,25</b>

**Tabela 3** – Áreas retiradas da planta e da tabela fornecida.

O Terra Santa Cemitério Parque possui arruamento interno dividido em Via coletora, VP's e Rua 1 (um) e Rua 2 (dois), são elas:



Sistema Viário	
Identificação	Área (m <sup>2</sup> )
Rua 1	12.675,00
Rua 2	1.734,32
VP-1	1.162,30
VP-2	240,15
VP-3	596,20
VP-4	408,80
VP-5	1.041,30
<b>Área Total das Vias</b>	<b>17.858,07</b>

**Tabela 4** – Áreas retiradas da planta e da tabela fornecida.

As áreas do Terra Santa Cemitério Parque resumem em:

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )
Área de Preservação Permanente	91.799,25
Sistema Viário	17.858,07
Quadra de Jazigos	106.915,00
Edificações	5.772,35
Áreas Verdes	10.373,68
<b>Área Total</b>	<b>232.718,35</b>

**Tabela 5** – Áreas retiradas da planta e da tabela fornecida.

Soma-se a estas a área de 51.416,46 m<sup>2</sup>, que ainda não passou por beneficiamento.

As benfeitorias possuem as seguintes características:

**Acesso ao Terra Santa Cemitério Parque (Rua 1):**  
Piso: asfalto



Foto 1: Via de acesso ao Cemitério



Foto 2: Portaria do Cemitério



**Área de Estacionamento:**

Piso: asfalto



Foto 3: Vista do estacionamento



**Jazigos:**

Piso: gramado e os passeios cimentados



Foto 4: Vista da quadra 06



Foto 5: Vista da quadra 09



Foto 6: Vista da quadra 05



Foto 7: Detalhamento da identificação da quadra 04



Foto 8: Vista das lápides da quadra 02



Foto 9: Vista das lápides da quadra 01



Foto 10: Outra vista das lápides da quadra 01



Foto 11: Detalhe da área de escoamento pluvial

**Edificações:**

- **Área Externa**  
Piso: gramado / asfaltado



Foto 12: Vista dos fundos dos Velórios



Foto 13: Vista dos fundos dos Velórios



Foto 14: Vista superior da entrada para os Velórios



Foto 15: Vista da entrada do lado direito dos Velórios



Foto 16: Ajardinamento da edificação principal

- **Área Interna (hall social)**

Piso: granito

Paredes: alvenaria rebocada e pintada

Teto: alvenaria estrutural

A edificação principal possui 6 (seis) salas para velórios com cada uma delas com 1 (um) apartamento para descanso, 1 (uma) capela, 1 (uma) floricultura, 1 (uma) lanchonete, 1 (uma) sala da diretoria, 2 (duas) salas da administração, 2 (dois) vestiários sendo um masculino e outro feminino.



Foto 17: Hall de entrada para os Velórios



Foto 18: Hall de entrada para os Velórios





Foto 19: Hall de entrada para os Velórios

- **Velórios**

Piso: granito

Paredes: alvenaria rebocada e pintada / vidro temperado

Teto: alvenaria estrutural rebocada e pintada

O Velório possui suporte para caixão e para coroa de flores, assentos para os convidados e um apartamento ( quarto e banheiro).



Foto 20: Entrada para o Velório 03



Foto 21: Vista interna do Velório 01

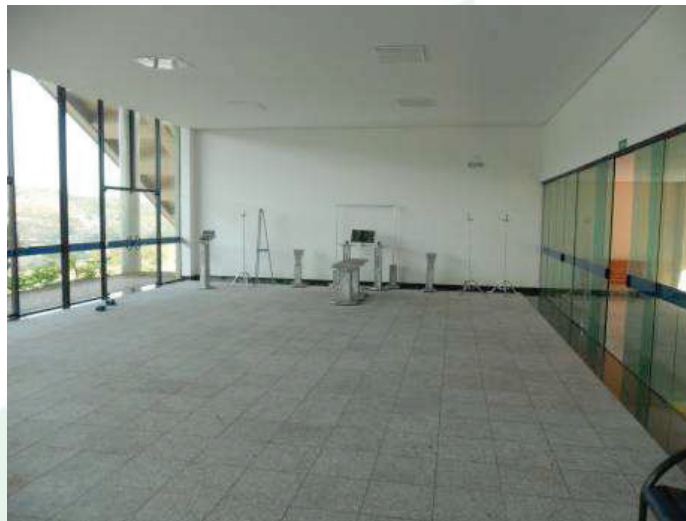


Foto 22: Detalhes do suporte do caixão



Foto 23: Poltronas

- **Apartamento (banheiro e quarto) do Velório**

Piso: granito

Paredes: alvenaria rebocada e pintada revestida com placas de gesso

Teto: alvenaria estrutural rebocada e pintada

O Banheiro possui armário, bancada de granito e Box blindex com chuveiro.  
O quarto possui uma cama dom colchão, criado mudo e armário.



Foto 24: Banheiro com chuveiro



Foto 25: Armário para auxilio



Foto 26: Cama para descanso

- **Vestiários Masculino e Feminino**

Piso: granito

Paredes: alvenaria rebocada revestida com cerâmica

Teto: alvenaria estrutural rebocada e pintada

O vestiário masculino possui mictório, armário, bancadas de granito e divisórias. O vestiário feminino possui armário, bancadas de granito e divisórias.



Foto 27: Sanitário com detalhe da bancada



Foto 28: Vista interna sanitário masculino



Foto 29: Vista interna sanitário masculino

- **Lanchonete**

Piso: granito na parte externa e cerâmica na parte interna

Paredes: alvenaria rebocada e pintada na parte externa e alvenaria rebocada revestida com cerâmica na parte interna

Teto: alvenaria estrutural rebocada e pintada

A cozinha da lanchonete possui armários e bancadas em mármore.

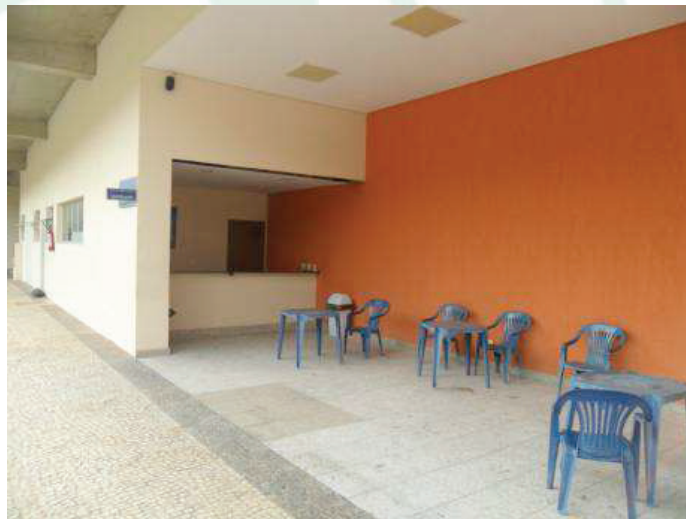


Foto 30: Lanchonete – Área de atendimento





Foto 31: Cozinha

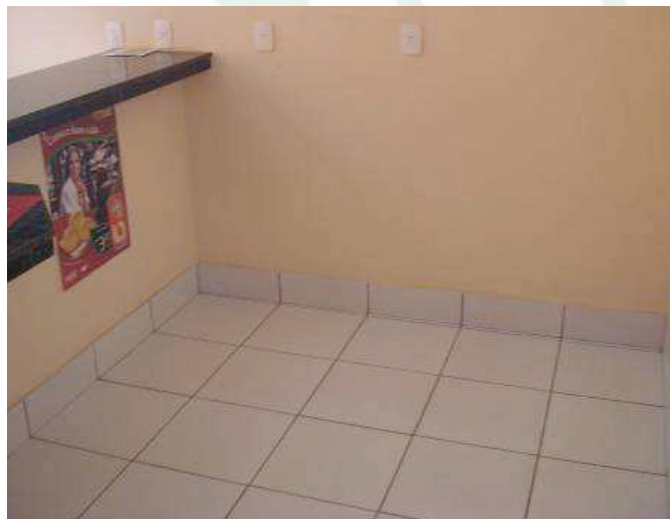


Foto 32: Vista interna

## 09 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### 09.01- Jazigos

O avaliando está posicionado em um local atrativo e de fácil acesso, possui frente para a 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. Tem como ponto negativo o trânsito intenso de veículos.

O imóvel tem um potencial atrativo alto, considerando sua finalidade, já que os empreendimentos de mesma finalidade localizam-se com maior distância ao centro de Belo Horizonte.

Observa-se que nos últimos anos houve um aumento expressivo de Cemitérios Parques na Cidade de Belo Horizonte e nos municípios que o cercam, visto que a maioria dos cemitérios públicos não atendem a demanda, resultando assim em uma procura maior de jazigos particulares para uso permanente.

Na pesquisa de mercado verificamos que há um número bastante alto de jazigos a venda, considerando que há outros cemitérios relativamente novos como por exemplo Bosque da Esperança e Parque Renascer. Mas por outro lado a quantidade de pessoas interessadas nesse tipo de investimento aumenta a cada dia.

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

## 09.02 Informações complementares




### 09.02.01 Demografia de Belo Horizonte

A população brasileira atual é de 190.732.694 habitantes (dados do IBGE – Censo 2010). Segundo as estimativas, no ano de 2025, a população brasileira deverá atingir 228 milhões de habitantes.

A população brasileira distribui-se pelas regiões da seguinte forma: Sudeste (80,3 milhões), Nordeste (53,07 milhões), Sul (27,3 milhões), Norte (15,8 milhões).

#### Capitais mais populosas do Brasil:

Os dados que seguem estão em conformidade à lista publicada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2011, de acordo com o censo 2010. Abaixo, as 10 (dez) capitais mais populosas do Brasil.


	<b>Município</b>	<b>Unidade federativa</b>	<b>População</b>
1	<b>São Paulo</b>	 São Paulo	11 253 503
2	<b>Rio de Janeiro</b>	 Rio de Janeiro	6 320 446
3	<b>Salvador</b>	 Bahia	2 675 656
4	<b>Brasília</b>	 Distrito Federal	2 570 160
5	<b>Fortaleza</b>	 Ceará	2 452 185
6	<b>Belo Horizonte</b>	 Minas Gerais	2 375 151
7	<b>Manaus</b>	 Amazonas	1 802 014
8	<b>Curitiba</b>	 Paraná	1 751 907
9	<b>Recife</b>	 Pernambuco	1 537 704
10	<b>Porto Alegre</b>	 Rio Grande do Sul	1 409 351

Fonte: Wikipedia/Aceso dia 10/08/2011 as 11:25h

O município de Belo Horizonte está dividido em nove administrações regionais (Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova), cada uma delas, por sua vez, dividida em vários bairros. Criadas em 1983, a jurisdição das unidades administrativas regionais leva em conta a posição geográfica e a história de ocupação.

Em 2002 havia cerca de 160 bairros em Belo Horizonte, sendo que os mais populosos estão na região 3 (leste) e 4 (nordeste) do mapa abaixo na qual são os que circunvizinham o avaliando. Os dados abaixo são do PNUD/2000.

	Regional	População
1	Barreiro	262.194
2	Centro-Sul	258.786
3	Leste	256.311
4	Nordeste	274.060
5	Noroeste	337.351
6	Norte	194.098
7	Oeste	268.124
8	Pampulha	145.262
9	Venda Nova	242.341
	<b>Belo Horizonte</b>	<b>2.452.617</b>



**Fonte:** Os dados referentes à população do município são da projeção populacional do IBGE/2009

Se observarmos os dados populacionais brasileiros, poderemos verificar que a taxa de natalidade tem diminuído nas últimas décadas. Isto ocorre, em função de alguns fatores. A adoção de métodos anticoncepcionais mais eficientes tem reduzido o número de gravidez. A entrada da mulher no mercado de trabalho, também contribuiu para a diminuição no número de filhos por casal. Enquanto nas décadas de 1950-60 uma mulher, em média, possuía de 4 a 6 filhos, hoje em dia um casal possui um ou dois filhos, em média.

A taxa de mortalidade também está caindo em nosso país. Com as melhorias na área de medicina, mais informações e melhores condições de vida, as pessoas vivem mais. Enquanto no começo da década de 1990 a expectativa de vida era de 66 anos, em 2005 foi para 71,88% (dados do IBGE).

A diminuição na taxa de fecundidade e aumento da expectativa de vida tem provocado mudanças na pirâmide etária brasileira. Há algumas décadas atrás, ela possuía uma base larga e o topo estreito, indicando uma superioridade de crianças e jovens. Atualmente ela apresenta características de equilíbrio. Alguns estudiosos afirmam que, mantendo-se estas características, nas próximas décadas, o Brasil possuirá mais adultos e idosos do que crianças e jovens. Um problema que já é enfrentado por países desenvolvidos, principalmente na Europa.

### **Expectativa de vida no Brasil:**

No Brasil, a expectativa de vida (base 2010) está em torno de:

> 68,3 anos para os homens

> 76,38 para as mulheres

Conforme estimativas para 2007, a expectativa de vida varia na razão inversa da taxa de mortalidade, ou seja, são índices inversamente proporcionais. Assim no Brasil, paralelamente ao decréscimo da mortalidade, ocorre uma elevação da expectativa de vida.





Vida média do brasileiro chegará ao patamar de 81 anos em 2050. Os avanços da medicina e as melhorias nas condições gerais de vida da população repercutem no sentido de elevar a média de vida do brasileiro (expectativa de vida ao nascer) de 45,5 anos de idade, em 1940, para 72,7 anos, em 2008, ou seja, mais 27,2 anos de vida. Segundo a projeção do IBGE, o país continuará galgando anos na vida média de sua população, alcançando em 2050 o patamar de 81,29 anos, basicamente o mesmo nível atual da Islândia (81,80), Hong Kong, China (82,20) e Japão (82,60).

Em 2045-2050, a ONU projeta uma vida média de 75,40 anos.

### **Composição por faixa etária:**

Considerando os dados de 1995, observa-se que o número de jovens é proporcionalmente pequeno nos países desenvolvidos, mas alcança quase a metade da população total como o Brasil, o Peru e outros do Terceiro Mundo. Nos países desenvolvidos, o nível sócio-econômico é muito elevado e, em consequência, a natalidade é baixa e a expectativa de vida bastante alta, o que explica o grande número de idosos na população total. No Brasil, apesar

da progressiva redução das taxas de natalidade e mortalidade verificada nas últimas décadas, o país continua exibindo elevado número de jovens na população.

País	Crianças (de 0 a 15 anos)	Jovens (de 15 a 29 anos)	Adultos (de 30 a 59 anos)	Idosos (acima de 60 anos)
 Reino Unido	19,5%	20,1%	39,9%	20,5%
 Suécia	18,8%	19,3%	39,8%	22,1%
 <b>Brasil</b>	<b>31,8%</b>	<b>28,5%</b>	<b>32,6%</b>	<b>7,1%</b>
 Peru	35,9%	29%	28,4%	6,7%

**Fonte:** Nova Enciclopédia Barsa de 1998: Datapédia.

### **O rápido envelhecimento da população Brasileira:**

O índice de envelhecimento aponta para mudanças na estrutura etária da população brasileira. Em 2008, para cada grupo de 100 crianças de 0 a 14 anos existem 24,7 idosos de 65 anos ou mais. Em 2050, o quadro muda e para cada 100 crianças de 0 a 14 anos existirão 172,7 idosos.

Um exame das estruturas etárias projetadas mostra, também, a transformação nas relações entre pessoas que ingressam (e permanecem) nas idades ativas e aquelas que atingem as chamadas idades potencialmente inativas. Em 2000, para cada pessoa (1) com 65 anos ou mais de idade, aproximadamente 12 estavam na faixa etária chamada de potencialmente ativa (15 a 64 anos). Já em 2050, para cada pessoa (1) com 65 anos ou mais de idade, pouco menos de 3 estarão na faixa etária potencialmente ativa. No tocante às crianças e jovens, existirá cada vez mais pessoas em idade potencialmente ativa “destinadas” a suprir suas necessidades.



### **Outros dados da População brasileira**

- Crescimento demográfico: 1,17% ao ano (2000 a 2010)
- Taxa de natalidade (por mil habitantes): 20,40
- Taxa de mortalidade (por mil habitantes): 6,31
- Taxa de fecundidade total: 2,29
- Estados mais populosos: São Paulo (41,2 milhões), Minas Gerais (19,5 milhões), Rio de Janeiro (15,9 milhões), Bahia (14 milhões) e Rio Grande do Sul (10,6 milhões).
- Proporção dos sexos: 48,92% de homens e 51,08% de mulheres.

**Fonte:** IBGE 2005/Censo 2010

### **Crematórios:**

Belo Horizonte ainda não possui crematório público. Os cemitérios Parque Renascer em Contagem e Colina em Belo Horizonte são os únicos da Grande-BH que possuem crematório, mas são particulares.

### **Número de sepultamentos em Cemitérios Públicos de Belo Horizonte**

Construído em 1967, o Cemitério da Paz conta com seis velórios e tem média de 312 sepultamentos mensais. É o maior cemitério de Belo Horizonte, com área de 289 mil m<sup>2</sup>. Já o Cemitério da Saudade, localizado na região Leste, é o segundo mais antigo da capital e possui área de 188 mil m<sup>2</sup>. A estrutura atual conta com quatro velórios e média mensal de 261 sepultamentos.

<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/noticia.do?evento=portlet&pAc=not&idConteudo=170224&IdPlc=&app=salanoticias>



Segue a demonstração dos valores cobrados pelos cemitério de Belo Horizonte (fonte: [www.mercadomineiro.com.br](http://www.mercadomineiro.com.br)). Pesquisa realizada nos anos de 2014 e 2015.

Estabelecimentos	Serviços de Cemitério				
	Título	Exumação	Velório	Sepultamento	Cremação
Valor mínimo:	R\$ 2.883,68	R\$ 171,57	R\$ 119,97	R\$ 171,57	R\$ 5.000,00
Valor máximo:	R\$ 22.000,00	R\$ 1.210,00	R\$ 3.000,00	R\$ 480,00	R\$ 6.438,00
Variação:	662,91%	605,25%	2.400,63%	179,77%	28,76%
Preço médio:	R\$ 8.473,59	R\$ 458,17	R\$ 655,66	R\$ 276,48	R\$ 5.719,00

Fonte: Mercado Mineiro ([www.mercadomineiro.com.br](http://www.mercadomineiro.com.br))

Serviços Funerários			
Serviço Funerário Completo (Mais Barato)	Urna (Mais Barata)	Urna (Mais Cara)	Coroa Natural (a partir)
R\$ 780,00	R\$ 130,00	R\$ 7.000,00	R\$ 95,00
R\$ 2.000,00	R\$ 680,00	R\$ 28.000,00	R\$ 380,00
156,41%	423,08%	300,00%	300,00%
R\$ 1.428,53	R\$ 336,67	R\$ 14.166,67	R\$ 255,00

- **São Paulo**

A cidade de São Paulo com maior população e em expansão populacional vem sofrendo com a escassez e a alta valorização dos jazigos. Os cemitérios pela mancha urbana, se tornaram áreas disputadas e caríssimas, mais um problema do avanço da metrópole, que já não tem onde enterrar seus mortos. Com isso, os crematórios ganham espaço e, como mostra a história, o urbanismo mais uma vez muda a relação do homem com a morte.

Com tudo isso fez que a cidade fizesse 2 (dois) novos fornos em 2010, para atender a demanda de mortos do estado. A demanda cresceu 10% em 2009, com 6.150 cremações - quase uma por hora.

Ainda assim, são só 8% dos 80 mil mortos na capital por ano. Desses, 31% são enterrados em um dos 22 cemitérios públicos, mas em mais da metade não há vagas; 16% recorrem aos particulares, onde também falta lugar, e 7% vão para outra cidade.

Com início previsto para setembro, as obras vão dobrar a capacidade do crematório. Outra solução, paliativa, tem sido intensificar a fiscalização dos lotes. Abandonados, podem ser recuperados pela Prefeitura. No longo prazo, porém, com cemitérios espremidos entre prédios, sem área para expansão, e terrenos cada vez mais caros, os crematórios têm sido a solução, até para investidores particulares.

Na capital, chega a R\$ 25 mil, segundo site que, na quinta-feira, anunciava "jazigo virgem", no Cemitério do Morumbi, zona sul. "Bem de família. Tratar com proprietário", completava. O metro quadrado do jazigo, por R\$ 3.800, é mais caro do que de um apartamento de luxo no vizinho Portal do Morumbi, por R\$ 3.174 o m<sup>2</sup>. O túmulo mais em conta fica no cemitério de Vila Nova Cachoeirinha, a R\$ 900 o m<sup>2</sup>.

Assim como os imóveis, quanto mais nobre a localização do túmulo, mais caro o sepultamento. Ser enterrado perto de Ayrton Senna, no Cemitério Morumbi, encarece a sepultura em 35%. Mas há promoções do tipo "troco por carro jazigo para seis no Cemitério Jardim Vale da Paz", em Diadema. Sem área para expandir, o Grupo Memorial, dono do empreendimento, lançou um crematório, em Embu.

Fonte: **ESTADÃO**

- **Rio de Janeiro**

O Município do Rio de Janeiro vem passando por um problema de falta de sepulturas nos cemitérios municipais. Quem não pode adquirir um jazigo tem que locar uma sepultura. A falta de sepulturas causa um grande constrangimento, pois familiares têm prioridade pela locação de gavetas, e em sua falta, o sepultamento acontece direto na terra, que é o caso da sepultura rasa.

A maioria dos cemitérios é antiga, por isso sem infra-estrutura de características ecológicas, hidrogeologias ou topográficas necessárias. A decomposição dos corpos faz com que bactérias e vírus se proliferem no solo e atinjam os lençóis freáticos.

A cremação é a opção que preserva o meio ambiente. A cremação não emite fumaça em seu processo, a tecnologia nos possibilita cremar a 900°C, queimando e requeimando o ar, que fiscalizados regularmente pelos órgãos responsáveis do Rio de Janeiro.

## 10 - CÁLCULOS

### 10.1 - Determinação do valor do imóvel - no estado atual

#### 10.1.1. Jazigo

O Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, previsto no Sub-item 8.2.1 da NBR 14.653-2:2011 da ABNT é um dos que nos auxiliará a concluir a respeito do valor atual do bem.

A pesquisa de terrenos realizada é abrangente e contém 11 eventos de mercado.

As variáveis utilizadas nos cálculos são as seguintes:

**DISTANCIA ATÉ A PRAÇA SETE EM (km):** variável quantitativa, relativa à metragem do percurso a percorrer tendo como ponto base a praça Sete de Setembro Centro/BH.





**USO IMEDIATO/USO FUTURO:** variável do tipo dicotômica, relativa ao uso do jazigo, sendo: 1 = uso imediato, 2 = uso futuro (com carência).

**VALOR TOTAL:** variável independente, relativa ao valor total do jazigo.

Todos os elementos correspondem a jazigos com 2 (duas) gavetas.

#### **10.1.1.1 Pesquisa dos eventos de mercado (jazigos)**

Foi realizada uma ampla pesquisa de mercado, com o intuito de apurar o maior número possível de eventos existentes na região de Belo Horizonte e seus municípios. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, às quais pudessem fornecer subsídios para determinação dos valores procurados, tais como: proprietários e em especial, junto a corretores de jazigos especializados neste segmento de mercado, sendo que a pesquisa foi direcionada para cemitérios semelhantes ao avaliando. Os dados coletados foram tratados através de inferência estatística, buscando atingir o maior grau de fundamentação possível, verificando-se ainda que os seguintes fatores se destacam na amostra coletada: **quantidade de gavetas do jazigo, distancia até a praça Sete de Setembro/BH, uso imediato/uso futuro e valor total.**



Foi realizada uma pesquisa com intenção de encontrar cemitérios parque a venda para realizar uma comparação direta com o avaliando.

O empreendimento encontrado (*data base 2011*) foi um terreno com a liberação para a implantação do cemitério parque com crematório localizado na SP – 332 na divisa das cidades de Várzea Paulista e Jundiaí, conforme segue:

### **Descrição do Cemitério Parque em oferta na Cidade de São Paulo:**

#### **A - Empreendimento**

Cemitério Parque

#### **B - Estágio de Desenvolvimento**

O empreendimento já possui certidão de uso de solo emitida e permitindo para o empreendimento proposto, levantamento planialtimétrico, estudo geológico com laudo favorável, discussões de características técnicas finalizadas, projetos terminados e aprovados e editais concluídos.

#### **C - Infraestrutura**

O empreendimento contara com:

- 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;

Galpão de manutenção;  
Construção de fábrica de pré-moldados interna.

#### D - Área de terreno

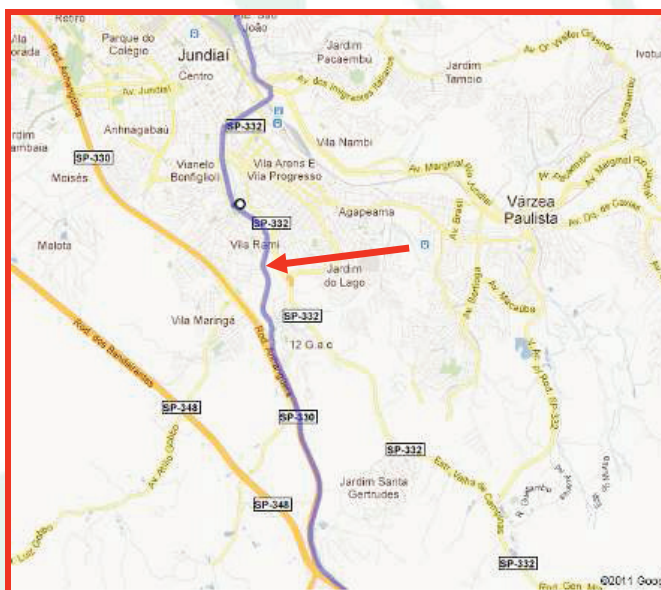
O cemitério parque será implantado numa área de 294.414 m<sup>2</sup>.

#### E - Diferenciais

Vendas de jazigos com (1 até 6 gavetas com ou sem osuário e com ou sem área de serviço).

Contando com área base de 294.0000 m<sup>2</sup>, suficiente para alojar cerca de **70.000 jazigos.**

#### F - Croqui de localização do empreendimento





## F - Recursos/Custos

### Valores de venda

Jazigos	R\$ 7.000,00/unidade
Manutenção	R\$ 300,00 por ano
Outros serviços	R\$ 500,00 por jazigo

<b>Valor de venda do Empreendimento</b>	<b>R\$ 80.000.000,00</b>
<b>VGv total estimado</b>	<b>R\$ 500.000.000,00</b>



## AMOSTRAS DE JAZIGOS

### ELEMENTO: 1

DATA DA COLETA:	2015
OFERTA/TRANSAÇÃO:	OFERTA
	PARQUE BELO VALE
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA A, 20
BAIRRO/CIDADE:	BELO VALE                      SANTA LUZIA
FONTE:	PARQUE BELO VALE (31) 4132-0809
QUANTIDADE DE GAVETAS:	2
USO IMEDIATO/USO FUTURO:	FUTURO
VALOR TOTAL:	R\$ 6.990,00





**ELEMENTO: 2**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
PARQUE BELO VALE  
LOCALIZAÇÃO: AVENIDA A, 20  
BAIRRO/CIDADE: BELO VALE SANTA LUZIA  
FONTE: PARQUE BELO VALE (31) 4132-0809  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: IMEDIATO  
VALOR TOTAL: R\$ 7.950,00





**ELEMENTO: 3**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
PARQUE BOA VISTA  
LOCALIZAÇÃO: RUA PADRE TARCÍSIO GONÇALVES,  
4500  
BAIRRO/CIDADE: CIDADE DE DEUS SETE LAGOAS  
FONTE: PARQUE BOA VISTA (31) 3772-4000  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: FUTURO  
VALOR TOTAL: R\$ 3.800,00





**ELEMENTO: 4**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
PARQUE BOA VISTA  
LOCALIZAÇÃO: RUA PADRE TARCÍSIO GONÇALVES,  
4500  
BAIRRO/CIDADE: CIDADE DE DEUS SETE LAGOAS  
FONTE: PARQUE BOA VISTA (31) 3772-4000  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: IMEDIATO  
VALOR TOTAL: R\$ 4.000,00





**ELEMENTO: 5**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
BOSQUE DA ESPERANÇA  
LOCALIZAÇÃO: RUA ADEMIRO FERNANDES TORRÊS,  
1500  
BAIRRO/CIDADE: LUCÍLIA BELO  
HORIZONTE  
FONTE: BOSQUE DA ESPERANÇA(31) 3503-  
3550  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: IMEDIATO  
VALOR TOTAL: R\$ 16.800,00





**ELEMENTO: 6**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
BOSQUE DA ESPERANÇA  
LOCALIZAÇÃO: RUA ADEMIRO FERNANDES TORRÊS,  
1500  
BAIRRO/CIDADE: LUCÍLIA BELO  
HORIZONTE  
FONTE: BOSQUE DA ESPERANÇA(31) 3503-  
3550  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: FUTURO  
VALOR TOTAL: R\$ 9.672,00



**ELEMENTO: 7**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
PARQUE RENASCER  
LOCALIZAÇÃO: VIA MUNICIPAL MANOEL JACINTO  
COELHO, 1800  
BAIRRO/CIDADE: CHACARA BOA CONTAGEM  
VISTA  
FONTE: ELIANE (31) 3503-3503  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: IMEDIATO  
VALOR TOTAL: R\$ 7.346,00



**ELEMENTO: 8**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
PARQUE RENASCER  
LOCALIZAÇÃO: VIA MUNICIPAL MANOEL JACINTO  
COELHO, 1800  
BAIRRO/CIDADE: CHACARA BOA CONTAGEM  
VISTA  
FONTE: ELIANE (31) 3503-3503  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: FUTURO  
VALOR TOTAL: R\$ 3.660,00







**ELEMENTO: 9**

DATA DA COLETA:	2015
OFERTA/TRANSAÇÃO:	OFERTA
	PARQUE DA COLINA
LOCALIZAÇÃO:	RUA SANTARÉM, 13
BAIRRO/CIDADE:	NOVA CINTRA BELO HORIZONTE
FONTE:	EDMAR ANTÔNIO (31) 9133-1423
QUANTIDADE DE GAVETAS:	2
USO IMEDIATO/USO FUTURO:	IMEDIATO
VALOR TOTAL:	R\$ 15.000,00



**ELEMENTO: 10**

DATA DA COLETA: 2015  
OFERTA/TRANSAÇÃO: OFERTA  
PARQUE DA COLINA  
LOCALIZAÇÃO: RUA SANTARÉM, 13  
BAIRRO/CIDADE: NOVA CINTRA BELO HORIZONTE  
FONTE: SITE OLX (DOROTÉIA)  
QUANTIDADE DE GAVETAS: 2  
USO IMEDIATO/USO FUTURO: IMEDIATO  
VALOR TOTAL: R\$ 19.500,00





**ELEMENTO: 11**

DATA DA COLETA:	2015
OFERTA/TRANSAÇÃO:	OFERTA
	PARQUE DA COLINA
LOCALIZAÇÃO:	RUA SANTARÉM, 13
BAIRRO/CIDADE:	NOVA CINTRA BELO HORIZONTE
FONTE:	VICENTE (31) 3296-6473
QUANTIDADE DE GAVETAS:	2
USO IMEDIATO/USO FUTURO:	IMEDIATO
VALOR TOTAL:	R\$ 19.800,00



Segue abaixo o valor da taxa de manutenção do jazigo dos elementos da amostra:

TAXA DE MANUTENÇÃO	ANUAL (R\$)
CEMITÉRIO BELO VALE	215,28
PARQUE BOA VISTA	172,00
BOSQUE DA ESPERANÇA	212,00
PARQUE RENASCER	220,00
PARQUE DA COLINA	217,00
MÉDIA	207,26

#### 10.1.1.2. Determinação do valor de venda.

- **Uso imediato (jazigo)**

**VALOR ADOTADO = R\$ 12.000,00** (doze mil reais) por jazigo.

Atributos de entrada:

Variáveis	Avaliando
Distância a Praça 7	12,1
Uso Futuro/Imediato	2,

Resultados para o Campo de Arbítrio:

CAMPO DE ARBÍTRIO		
LI	VC	LS
11.096,31	13.054,48	15.012,65



- **Uso futuro (jazigo)**

**VALOR ADOTADO = R\$ 9.000,00** ( Nove mil reais) por jazigo.

Atributos de entrada:

Variáveis	Avaliando
Distância a Praça 7	12,1
Uso Futuro/Imediato	1

Resultados para o Campo de Arbítrio:

CAMPO DE ARBÍTRIO		
LI	VC	LS
8.796,47	10.348,79	11.901,11

Foi adotado um valor abaixo do central (para uso imediato e uso futuro) visto que as informações pesquisadas são relativas a oferta.



### 10.1.1.3. Resumo dos Cálculos e Análises

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

Para o cálculo do valor dos lotes, andares corridos e apartamentos, foi utilizada a inferência ou regressão de múltiplas variáveis. Os dados foram tratados no programa específico SISREN.

MQCT Método da quantificação de custo

Foi utilizado este método para determinação do custo de reedição e do custo de reprodução da forma como se apresenta o imóvel avaliando e também para determinação do custo para conclusão do empreendimento.

MCREN Método Capitalização da Renda

Foi realizado o estudo com base em cenários, custos, despesas e receitas. A receita líquida trazida a valor presente foi definida como o valor econômico do empreendimento.

#### 10.1.1.4. Especificação

#### 10.1.5.1. Jazigo (MCDDM)

- **Uso imediato (jazigo)**

Foi alcançado o grau I de fundamentação e o grau III de precisão.

- **Uso futuro (jazigo)**

Foi alcançado o grau I de fundamentação e o grau II de precisão.

## 10.2 – Determinação do Valor Econômico do empreendimento

A determinação do valor de mercado do Terra Santa Cemitério Parque , sendo o somatório dos jazigos para uso futuro e uso imediato por mês, foi realizada através do método da capitalização renda, considerando-se os itens conforme anexo abaixo.

- **Cenário 1:**

No cenário 1 estima-se uma venda pessimista de 350 jazigos (mês) sendo 30% para uso imediato e 70% para uso futuro num total de 158,86 meses em exposição no mercado.

- **Cenário 2:**

No cenário 2 estima-se uma venda básica de 350 jazigos (mês) sendo 30% para uso imediato e 70% para uso futuro num total de 213,14 meses em exposição no mercado.

- **Cenário 3:**

No cenário 3 estima-se uma venda otimista de 350 jazigos (mês) sendo 30% para uso imediato e 70% para uso futuro num total de 213,14 meses em exposição no mercado.

A taxa adotada para o fluxo de caixa, buscando definir o valor presente foi arbitrada em 1% a.m., considerando-se taxas de investimentos que apresentam maior e menor risco que o avaliando.





	CENÁRIO 1	CENÁRIO 2	CENÁRIO 3
<b>VELOC. VENDA (mês)</b>	350	350	350
<b>USO IMEDIATO</b>	105	105	105
<b>USO FUTURO</b>	245	245	245
<b>RECEITA BRUTA (mês)</b>	<b>CENÁRIO 1</b>	<b>CENÁRIO 2</b>	<b>CENÁRIO 3</b>
<b>USO IMEDIATO</b>	1.260.000,00	1.260.000,00	1.260.000,00
<b>USO FUTURO</b>	2.205.000,00	2.205.000,00	2.205.000,00
<b>SOMATÓRIO (mês)</b>	<b>3.465.000,00</b>	<b>3.465.000,00</b>	<b>3.465.000,00</b>
<b>TEMPO ANO PARA VENDA</b>	<b>13,24</b>	<b>17,76</b>	<b>17,76</b>
<b>TEMPO MESES PARA VENDA</b>	<b>158,86</b>	<b>213,14</b>	<b>213,14</b>

### 1) Custo de implementação

O Custo para conclusão total da infra-estrutura do empreendimento foi adotado tendo como base o mercado atual.

Verificou-se no local a necessidade de implantação de uma divisa com um acesso separado para isolar os jazigos destinados à Prefeitura (5% dos jazigos totais) dos jazigos particulares. Desta forma seria atendida a necessidade de separação de públicos.

Outro custo necessário é a construção de um anexo para funcionários e depósito de materiais de uso geral. Neste caso foi considerado o custo de R\$ 60.000,00.

No cenário 2 e 3 viabilizamos a expansão do cemitério em 19.000 jazigos particulares para atender a demanda de venda nos respectivos cenários utilizando-se a área permutada com a Prefeitura de Sabará com 51.416,46 m<sup>2</sup>.

No cenário 3 consideramos a implantação de um crematório. Entendemos que é um atrativo comercial diferenciado e uma possibilidade adicional de receita.

O custo adotado para implantação dos jazigos é o atual do empreendimento em análise, ou seja, R\$ 900,00/jazigo. Verifica-se que já foram implementados 1.400.

	SITUAÇÃO INICIAL		
	CENÁRIO 1	CENÁRIO 2	CENÁRIO 3
Construção de jazigos	204.750,00	204.750,00	204.750,00
Implantação de divisa e acesso (Prefeitura)	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Implantação da expansão	-	30.000,00	30.000,00
Implantação de crematório	-	-	900.000,00
Implantação de anexos funcionários	60.000,00	60.000,00	60.000,00
<b>Somatório</b>	<b>414.750,00</b>	<b>444.750,00</b>	<b>1.344.750,00</b>

O prazo de execução das implantações dos anexos, divisa de acesso, expansão e crematório foram estimados em 12 meses. A execução dos jazigos varia com a velocidade de venda de cada cenário sendo a quantidade de venda para uso imediato mais a metade dos jazigos negociados para venda futura por mês. Ao final da venda continua a implantação que é concluída com os seguintes prazos totais, 257, 343 e 343 meses para os cenários 1,2 e 3, respectivamente.

## 2) Despesas

Segue abaixo respectivas despesas na situação inicial (mês 1) para cada um dos cenários:

	SITUAÇÃO INICIAL		
	CENÁRIO 1	CENÁRIO 2	CENÁRIO 3
Comissão de venda (funcionários)	277.200,00	277.200,00	277.200,00
Comissão de venda (funerárias)	25.200,00	25.200,00	25.200,00
Mão de obra	58.370,37	58.370,37	58.370,37
Impostos sobre mão de obra	40.859,26	40.859,26	40.859,26
Propaganda	960.000,00	1.200.000,00	1.440.000,00
Diversos	51.074,07	51.074,07	51.074,07
<b>Somatório</b>	<b>1.412.703,70</b>	<b>1.652.703,70</b>	<b>1.892.703,70</b>

- Comissão de venda (funcionários):

Relativo a comissão de 8% sobre a receita bruta de vendas dos jazigos.

- Comissão de venda (funerárias):

Relativo a comissão de 2% por indicação.

- Mão de obra:

Relativo aos salários dos funcionários.

- Impostos sobre Mão de obra:

Relativo aos encargos dos salários dos funcionários.

- Propaganda:

Relativo ao valor gasto para a promoção do cemitério sendo que no primeiro ano o valor é o indicado na tabela. A partir do segundo ano o valor é de R\$ 100.000,00 mensais até o final da venda dos jazidos. Nota-se que no primeiro ano o investimento com marketing é mais elevado, mas espera-se ter impacto também nos anos subsequentes.

- Diversos:

Relativo às diversas despesas de manutenção, tais como: correio, material de limpeza, combustível, materiais de construção e manutenção, material de escritório, motoboy, confecção de placa/lápide, etc.



### 3) Fluxos dos cenários

Seguem resumos dos fluxos utilizados em cada cenários (suprimidos os meses posteriores para apresentação):

#### 3.1) Cenário 1

MÊS	RECEITA JAZIGOS	RECEITA OUTROS	RECEITA MANUTENÇÃO	COMISSÃO FUNCIONÁRIOS	COMISSÃO FUNERÁRIA	MÃO DE OBRA	PROPAGANDA	DIVERSOS	CONSTR. JAZIGOS	IMPLANT. DIVINA	IMPLANT. A. FUNC.	IMPOSTO RENDA	PIS	COPIS	CSLL	LUCRO EMPREENDEDOR	RECEITA LÍQUIDA
1	3.465.000,00	109.950,00	14.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.373,79	23.289,18	107.488,50	19.654,96	358.235,00	1.367.194,91
2	3.465.000,00	109.950,00	17.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.641,65	23.311,93	107.593,50	19.699,96	358.645,00	1.370.094,66
3	3.465.000,00	109.950,00	21.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.798,72	23.334,68	107.699,50	19.724,96	358.995,00	1.372.894,61
4	3.465.000,00	109.950,00	24.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.836,25	23.357,43	107.803,50	19.759,96	359.345,00	1.375.894,16
5	3.465.000,00	109.950,00	28.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.873,79	23.380,18	107.909,50	19.794,96	359.695,00	1.378.793,91
6	3.465.000,00	109.950,00	31.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.011,23	23.402,93	108.013,50	19.829,96	360.045,00	1.381.693,66
7	3.465.000,00	109.950,00	35.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.098,75	23.425,68	108.118,50	19.864,96	360.395,00	1.384.593,41
8	3.465.000,00	109.950,00	38.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.186,27	23.448,43	108.223,50	19.899,96	360.745,00	1.387.493,16
9	3.465.000,00	109.950,00	42.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.273,79	23.471,18	108.328,50	19.934,96	361.095,00	1.390.392,91
10	3.465.000,00	109.950,00	45.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.361,25	23.493,93	108.433,50	19.969,96	361.445,00	1.393.292,66
11	3.465.000,00	109.950,00	49.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.448,77	23.516,68	108.538,50	20.004,96	361.795,00	1.396.192,41
12	3.465.000,00	109.950,00	52.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00	150.000,00	60.000,00	90.536,25	23.539,43	108.643,50	19.939,96	362.145,00	1.399.192,16
13	3.465.000,00	109.950,00	56.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.623,79	23.562,18	108.748,50	19.974,96	362.495,00	1.402.191,91
14	3.465.000,00	109.950,00	59.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.711,25	23.584,93	108.853,50	19.959,96	362.845,00	1.405.191,66
15	3.465.000,00	109.950,00	63.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.798,77	23.607,68	108.958,50	19.944,96	363.195,00	1.408.191,41
16	3.465.000,00	109.950,00	66.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.886,25	23.630,43	109.063,50	19.929,96	363.545,00	1.411.191,16
17	3.465.000,00	109.950,00	70.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.973,79	23.653,18	109.168,50	19.914,96	363.895,00	1.414.190,91
18	3.465.000,00	109.950,00	73.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.061,23	23.675,93	109.273,50	19.899,96	364.245,00	1.417.190,66
19	3.465.000,00	109.950,00	77.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.148,75	23.698,68	109.378,50	19.884,96	364.595,00	1.420.190,41
20	3.465.000,00	109.950,00	80.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.236,27	23.721,43	109.483,50	19.869,96	364.945,00	1.423.190,16
21	3.465.000,00	109.950,00	84.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.323,79	23.744,18	109.588,50	19.854,96	365.295,00	1.426.190,91
22	3.465.000,00	109.950,00	87.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.411,25	23.766,93	109.693,50	19.839,96	365.645,00	1.429.190,66
23	3.465.000,00	109.950,00	91.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.498,77	23.789,68	109.798,50	19.824,96	365.995,00	1.432.190,41
24	3.465.000,00	109.950,00	94.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.586,25	23.812,43	109.903,50	19.809,96	366.345,00	1.435.190,16
25	3.465.000,00	109.950,00	98.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.673,79	23.835,18	110.008,50	19.794,96	366.695,00	1.438.190,91
26	3.465.000,00	109.950,00	101.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.761,25	23.857,93	110.113,50	19.779,96	367.045,00	1.441.190,66
27	3.465.000,00	109.950,00	105.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.848,77	23.880,68	110.218,50	19.764,96	367.395,00	1.444.190,41
28	3.465.000,00	109.950,00	108.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.936,25	23.903,43	110.323,50	19.749,96	367.745,00	1.447.190,16
29	3.465.000,00	109.950,00	112.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.023,79	23.926,18	110.428,50	19.734,96	368.095,00	1.450.190,91
30	3.465.000,00	109.950,00	115.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.111,23	23.948,93	110.533,50	19.719,96	368.445,00	1.453.190,66
31	3.465.000,00	109.950,00	119.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.198,75	23.971,68	110.638,50	19.704,96	368.795,00	1.456.190,41
32	3.465.000,00	109.950,00	122.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.286,27	23.994,43	110.743,50	19.689,96	369.145,00	1.459.190,16
33	3.465.000,00	109.950,00	126.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.373,79	24.017,18	110.848,50	19.674,96	369.495,00	1.462.190,91
34	3.465.000,00	109.950,00	129.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.461,25	24.039,93	110.953,50	19.659,96	369.845,00	1.465.190,66
35	3.465.000,00	109.950,00	133.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.548,77	24.062,68	111.058,50	19.644,96	370.195,00	1.468.190,41
36	3.465.000,00	109.950,00	136.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.636,25	24.085,43	111.163,50	19.629,96	370.545,00	1.471.190,16
37	3.465.000,00	109.950,00	140.000,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.723,79	24.108,18	111.268,50	19.614,96	370.895,00	1.474.190,91
38	3.465.000,00	109.950,00	143.500,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.811,25	24.130,93	111.373,50	19.599,96	371.245,00	1.477.190,66
39	3.465.000,00	109.950,00	147.000,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.898,77	24.153,68	111.478,50	19.584,96	371.595,00	1.480.190,41
40	3.465.000,00	109.950,00	150.500,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.986,25	24.176,43	111.583,50	19.569,96	371.945,00	1.483.190,16
41	3.465.000,00	109.950,00	154.000,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.073,79	24.199,18	111.688,50	19.554,96	372.295,00	1.486.190,91
42	3.465.000,00	109.950,00	157.500,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.161,23	24.221,93	111.793,50	19.539,96	372.645,00	1.489.190,66
43	3.465.000,00	109.950,00	161.000,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.248,75	24.244,68	111.898,50	19.524,96	372.995,00	1.492.190,41
44	3.465.000,00	109.950,00	164.500,00	277.200,00	25.200,00	121.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.336,27	24.267,43	112.003,50	19.509,96	373.345,00	1.495.190,16



### 3.2) Cenário 2

MÊS	RECEITA JAZIGOS	RECEITA OUTROS	RECEITA MANUTENÇÃO	COMISSÃO FUNCIONÁRIOS	COMISSÃO FUNERÁRIA	MÃO DE OBRA	PROFESSORES	DIVERSOS	CONSTR. JAZIGOS	IMPLANTAÇÃO DIVISA	IMPLANTAÇÃO A. FUNC.	IMPOSTO RENDA	PIS	COFINS	CSLL	LUCRO EMPREENDEDOR	RECEITA LÍQUIDA
1	3.465.000,00	103.950,00	14.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.488,50	23.289,34	107.488,50	17.254,96	426.594,00	1.040.022,18
2	3.465.000,00	103.950,00	17.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.593,50	23.511,83	107.593,50	17.289,96	426.574,00	1.042.833,41
3	3.465.000,00	103.950,00	21.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.698,50	23.534,48	107.698,50	17.324,96	430.794,00	1.045.645,66
4	3.465.000,00	103.950,00	24.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.803,50	23.557,03	107.803,50	17.359,96	431.214,00	1.048.457,91
5	3.465.000,00	103.950,00	28.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.908,50	23.580,18	107.908,50	17.394,96	431.634,00	1.051.270,16
6	3.465.000,00	103.950,00	31.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.013,50	23.602,93	108.013,50	17.429,96	432.054,00	1.054.082,41
7	3.465.000,00	103.950,00	35.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.118,50	23.625,68	108.118,50	17.464,96	432.474,00	1.056.894,66
8	3.465.000,00	103.950,00	38.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.223,50	23.648,43	108.223,50	17.499,96	432.894,00	1.059.706,91
9	3.465.000,00	103.950,00	42.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.328,50	23.671,18	108.328,50	17.534,96	433.314,00	1.062.519,16
10	3.465.000,00	103.950,00	45.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.433,50	23.693,93	108.433,50	17.569,96	433.734,00	1.065.331,41
11	3.465.000,00	103.950,00	49.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.538,50	23.716,68	108.538,50	17.604,96	434.154,00	1.068.143,66
12	3.465.000,00	103.950,00	52.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00	150.000,00	90.000,00	108.643,50	23.739,43	108.643,50	15.239,96	434.574,00	1.070.955,91
13	3.465.000,00	103.950,00	56.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			108.748,50	23.762,18	108.748,50	15.274,96	434.994,00	1.073.768,16
14	3.465.000,00	103.950,00	59.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			108.853,50	23.784,93	108.853,50	15.309,96	435.414,00	1.076.580,41
15	3.465.000,00	103.950,00	63.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			108.958,50	23.807,68	108.958,50	15.344,96	435.834,00	1.079.392,66
16	3.465.000,00	103.950,00	66.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.063,50	23.830,43	109.063,50	15.379,96	436.254,00	1.082.204,91
17	3.465.000,00	103.950,00	70.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.168,50	23.853,18	109.168,50	15.414,96	436.674,00	1.085.017,16
18	3.465.000,00	103.950,00	73.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.273,50	23.875,93	109.273,50	15.449,96	437.094,00	1.087.829,41
19	3.465.000,00	103.950,00	77.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.378,50	23.898,68	109.378,50	15.484,96	437.514,00	1.090.641,66
20	3.465.000,00	103.950,00	80.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.483,50	23.921,43	109.483,50	15.519,96	437.934,00	1.093.453,91
21	3.465.000,00	103.950,00	84.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.588,50	23.944,18	109.588,50	15.554,96	438.354,00	1.096.266,16
22	3.465.000,00	103.950,00	87.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.693,50	23.966,93	109.693,50	15.589,96	438.774,00	1.099.078,41
23	3.465.000,00	103.950,00	91.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.798,50	23.989,68	109.798,50	15.624,96	439.194,00	1.101.890,66
24	3.465.000,00	103.950,00	94.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00			109.903,50	24.012,43	109.903,50	15.659,96	439.614,00	1.104.702,91
25	3.465.000,00	103.950,00	98.000,00	277.200,00	25.200,00	99.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.008,50	24.035,18	110.008,50	15.694,96	440.034,00	1.107.515,16
26	3.465.000,00	103.950,00	101.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.113,50	24.057,93	110.113,50	15.729,96	440.454,00	1.110.327,41
27	3.465.000,00	103.950,00	105.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.218,50	24.080,68	110.218,50	15.764,96	440.874,00	1.113.139,66
28	3.465.000,00	103.950,00	108.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.323,50	24.103,43	110.323,50	15.799,96	441.294,00	1.115.951,91
29	3.465.000,00	103.950,00	112.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.428,50	24.126,18	110.428,50	15.834,96	441.714,00	1.118.764,16
30	3.465.000,00	103.950,00	115.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.533,50	24.148,93	110.533,50	15.869,96	442.134,00	1.121.576,41
31	3.465.000,00	103.950,00	119.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.638,50	24.171,68	110.638,50	15.904,96	442.554,00	1.124.388,66
32	3.465.000,00	103.950,00	122.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.743,50	24.194,43	110.743,50	15.939,96	442.974,00	1.127.200,91
33	3.465.000,00	103.950,00	126.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.848,50	24.217,18	110.848,50	15.974,96	443.394,00	1.129.013,16
34	3.465.000,00	103.950,00	129.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			110.953,50	24.239,93	110.953,50	16.009,96	443.814,00	1.131.825,41
35	3.465.000,00	103.950,00	133.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			111.058,50	24.262,68	111.058,50	16.044,96	444.234,00	1.134.637,66
36	3.465.000,00	103.950,00	136.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00			111.163,50	24.285,43	111.163,50	16.079,96	444.654,00	1.137.449,91
37	3.465.000,00	103.950,00	140.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.268,50	24.308,18	111.268,50	16.114,96	445.074,00	1.140.262,16
38	3.465.000,00	103.950,00	143.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.373,50	24.330,93	111.373,50	16.149,96	445.494,00	1.143.074,41
39	3.465.000,00	103.950,00	147.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.478,50	24.353,68	111.478,50	16.184,96	445.914,00	1.145.886,66
40	3.465.000,00	103.950,00	150.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.583,50	24.376,43	111.583,50	16.219,96	446.334,00	1.148.698,91
41	3.465.000,00	103.950,00	154.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.688,50	24.399,18	111.688,50	16.254,96	446.754,00	1.151.511,16
42	3.465.000,00	103.950,00	157.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.793,50	24.421,93	111.793,50	16.289,96	447.174,00	1.154.323,41
43	3.465.000,00	103.950,00	161.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			111.898,50	24.444,68	111.898,50	16.324,96	447.594,00	1.157.135,66
44	3.465.000,00	103.950,00	164.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00			112.003,50	24.467,43	112.003,50	16.359,96	448.014,00	1.159.947,91



### 3.3) Cenário 3

MÊS	RECEITA JAZIGOS	RECEITA OUTROS	RECEITA MANUTENÇÃO	RECEITA CREMATÓRIO	COMISSÃO FUNERÁRIA	COMISSÃO FUNERÁRIA	MÃO DE OBRA	PROPAGANDA	DIVERSOS	CONSTR. JAZIGOS	CUSTOS IMPLANTAÇÃO	IMPLANTAÇÃO DIVISA	IMPOSTO REND. A. FISC.	PIS	COFINS	CSL	LUCRO EMPREENDEDOR
1	3.465.000,00	103.950,00	14.000,00		277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		134.260,63	23.280,18	107.488,50	14.604,96	537.442,50
2	3.465.000,00	103.950,00	17.500,00		277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		134.491,88	25.311,93	107.581,50	14.639,96	537.987,50
3	3.465.000,00	103.950,00	21.000,00		277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00	900.000,00	134.623,13	25.334,68	107.688,50	14.674,96	538.492,50
4	3.465.000,00	103.950,00	24.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		134.754,38	25.357,63	107.793,50	14.709,96	540.037,50
5	3.465.000,00	103.950,00	28.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		134.885,63	25.440,18	107.908,50	14.744,96	541.542,50
6	3.465.000,00	103.950,00	31.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		135.016,88	25.462,93	108.023,50	14.779,96	543.047,50
7	3.465.000,00	103.950,00	35.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		135.148,13	25.485,68	108.138,50	14.814,96	544.552,50
8	3.465.000,00	103.950,00	38.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		135.279,38	25.508,43	108.253,50	14.849,96	546.057,50
9	3.465.000,00	103.950,00	42.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		135.410,63	25.531,18	108.368,50	14.884,96	547.562,50
10	3.465.000,00	103.950,00	45.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		135.541,88	25.553,93	108.483,50	14.919,96	549.067,50
11	3.465.000,00	103.950,00	49.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00		135.673,13	25.576,68	108.598,50	14.954,96	550.572,50
12	3.465.000,00	103.950,00	52.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00	150.000,00	135.804,38	25.599,43	108.713,50	14.989,96	552.077,50
13	3.465.000,00	103.950,00	56.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		135.935,63	25.622,18	108.828,50	15.024,96	553.582,50
14	3.465.000,00	103.950,00	59.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.066,88	25.644,93	108.943,50	15.059,96	555.087,50
15	3.465.000,00	103.950,00	63.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.198,13	25.667,68	109.058,50	15.094,96	556.592,50
16	3.465.000,00	103.950,00	66.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.329,38	25.690,43	109.173,50	15.129,96	558.097,50
17	3.465.000,00	103.950,00	70.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.460,63	25.713,18	109.288,50	15.164,96	559.602,50
18	3.465.000,00	103.950,00	73.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.591,88	25.735,93	109.403,50	15.199,96	561.107,50
19	3.465.000,00	103.950,00	77.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.723,13	25.758,68	109.518,50	15.234,96	562.612,50
20	3.465.000,00	103.950,00	80.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.854,38	25.781,43	109.633,50	15.269,96	564.117,50
21	3.465.000,00	103.950,00	84.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		136.985,63	25.804,18	109.748,50	15.304,96	565.622,50
22	3.465.000,00	103.950,00	87.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		137.116,88	25.826,93	109.863,50	15.339,96	567.127,50
23	3.465.000,00	103.950,00	91.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		137.248,13	25.849,68	109.978,50	15.374,96	568.632,50
24	3.465.000,00	103.950,00	94.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		137.379,38	25.872,43	110.093,50	15.409,96	570.137,50
25	3.465.000,00	103.950,00	98.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00		137.510,63	25.895,18	110.208,50	15.444,96	571.642,50
26	3.465.000,00	103.950,00	101.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		137.641,88	25.917,93	110.323,50	15.479,96	573.147,50
27	3.465.000,00	103.950,00	105.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		137.773,13	25.940,68	110.438,50	15.514,96	574.652,50
28	3.465.000,00	103.950,00	108.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		137.904,38	25.963,43	110.553,50	15.549,96	576.157,50
29	3.465.000,00	103.950,00	112.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.035,63	25.986,18	110.668,50	15.584,96	577.662,50
30	3.465.000,00	103.950,00	115.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.166,88	26.008,93	110.783,50	15.619,96	579.167,50
31	3.465.000,00	103.950,00	119.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.298,13	26.031,68	110.898,50	15.654,96	580.672,50
32	3.465.000,00	103.950,00	122.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.429,38	26.054,43	111.013,50	15.689,96	582.177,50
33	3.465.000,00	103.950,00	126.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.560,63	26.077,18	111.128,50	15.724,96	583.682,50
34	3.465.000,00	103.950,00	129.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.691,88	26.100,93	111.243,50	15.759,96	585.187,50
35	3.465.000,00	103.950,00	133.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.823,13	26.123,68	111.358,50	15.794,96	586.692,50
36	3.465.000,00	103.950,00	136.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00		138.954,38	26.146,43	111.473,50	15.829,96	588.197,50
37	3.465.000,00	103.950,00	140.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		140.085,63	26.169,18	111.588,50	15.864,96	589.702,50
38	3.465.000,00	103.950,00	143.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		140.216,88	26.191,93	111.703,50	15.899,96	591.207,50
39	3.465.000,00	103.950,00	147.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		140.348,13	26.214,68	111.818,50	15.934,96	592.712,50
40	3.465.000,00	103.950,00	150.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		140.479,38	26.237,43	111.933,50	15.969,96	594.217,50
41	3.465.000,00	103.950,00	154.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		141.110,63	26.260,18	112.048,50	15.999,96	595.722,50
42	3.465.000,00	103.950,00	157.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		141.241,88	26.282,93	112.163,50	16.029,96	597.227,50
43	3.465.000,00	103.950,00	161.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		141.373,13	26.305,68	112.278,50	16.059,96	598.732,50
44	3.465.000,00	103.950,00	164.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.000.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00		141.504,38	26.328,43	112.393,50	16.089,96	600.237,50

- Receita jazigos:

Relativo ao valor total de jazigos vendidos no mês.

- Outras receitas:

Relativo ao valor total de receitas diversas, estimadas em 3% da receita com venda de jazigos. Estão inclusos: placas, floricultura, lanchonete, etc.

- Receita com manutenção:

Relativo à receita oriunda da taxa de manutenção anual do jazigo. Neste foi considerada inadimplência com receita média por jazigo de R\$ 120,00/ano.



- Receita crematório:

Relativo à receita com crematório referente ao cenário 3. Estimada em R\$ 40.000,00/mês.

- Impostos:

Foram considerados o Imposto de Renda, PIS, COFINS e CSLL.

- Lucro do empreendedor

Para o lucro do empreendedor foram considerados os seguintes percentuais sobre a receita bruta: 10%, 12% e 15%, para os cenários 1, 2 e 3, respectivamente.

- Receita líquida

Resultado da Receita bruta subtraída a despesa total.



4) Tabela resumo dos cenários e valor final adotado:

Foram utilizados 3 cenários mais prováveis para a análise em questão. Na adoção da velocidade de venda foi considerada a média de venda mensal estimada nos cemitérios pesquisados.

	CENÁRIO 1	CENÁRIO 2	CENÁRIO 3
Taxa básica	1%	1%	1%
Número de Jazigos	55.600	74.600	74.600
Valor Unitário médio	10.500,00	10.500,00	10.500,00
Velocidade de venda (jazigos/mês)	350	350	350
Custo implantação jazigo	900	900	900
Divulgação para vendas	960.000,00	1.200.000,00	1.440.000,00
Obras adequação	414.750,00	444.750,00	1.344.750,00
Lucro empreendedor	10%	12%	15%
VGv	470.202.305,60	630.882.949,60	630.882.949,60
RESULTADO	R\$ 177.288.977,10	R\$ 191.912.782,70	R\$ 172.777.932,64
<b>MÉDIA ARREDONDADA (CENÁRIOS)</b>	<b>R\$ 181.000.000,00</b>		

Foi adotada a média dos três cenários propostos, arredondado em 1% conforme preconizado na ABNT NBR 14.653-1.



## **11 - CONCLUSÃO**

De acordo com os estudos e levantamentos realizados, dentro das limitações explicitadas, conforme descrições no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, o VALOR ECONÔMICO do objeto desta avaliação, no estado em que se encontra, na data base de Setembro de 2015, é o seguinte:

**R\$ 181.000.000,00**  
**(Cento e oitenta e um milhões de reais)**

**Belo Horizonte, 10 de Setembro de 2015.**

**FREDERICO CORREIA LIMA COELHO**

ENG<sup>o</sup> CIVIL E ELETRICISTA

CREA/MG - 71.296/D

DIRETOR TÉCNICO - CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.

MEMBRO DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE

ENGENHARIA - IBAPE/MG. - N<sup>o</sup> 514



## **12 - ANEXOS**

- a) Documentação fornecida
- b) Cálculos
- c) ART



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**


AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

# **ANEXO A**



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE SABARÁ**

ESTADO DE MINAS GERAIS

**ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO  
E FUNCIONAMENTO**

EXERCÍCIO: 2010      NÚMERO: 106/10

CONCEDIDO A  
**VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**


COM A SEGUINTE ATIVIDADE PRINCIPAL  
**GESTÃO E MANUTENÇÃO DE CEMITÉRIOS.**

ENQUANTO SATISFAZER AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR

RESTRICÇÕES  
SITO A ROD. MG-05, KM 05, Nº 262  
NAÇÕES UNIDAS – SABARÁ / MG

INSCRIÇÃO: 7.220      CÓDIGO DE TAXAÇÃO: 001/2003

EMITIDO EM 13 DE ABRIL DE 2010

  
DIRETOR DEPARTAMENTO DE FAZENDA  
**GERÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DE TRIBUTOS.**  
ÁREA: 6.114,46 00 M<sup>2</sup>

AVISO  
O PRESENTE ALVARÁ DEVERÁ SER AFIXADO EM LUGAR VISÍVEL

PMS - MOD. 029/00 - DIRE

80



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - SEMAD

REGISTRO: 1767742/2013

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL DE FUNCIONAMENTO  
Nº 05120/2013



O Conselho Estadual de Política Ambiental - COPAM, no uso de suas atribuições, com base no Art.5º, inciso IX da Lei nº 7.772, de 8 setembro de 1980, art. 4º, inciso VIII, da Lei Delegada nº 178, de 29 de janeiro 2007, e de acordo com o art. 4º, inciso VIII, do Decreto nº 44.667, de 03 de dezembro de 2007, Deliberação COPAM nº 429, de 03 de agosto de 2010, art. 5º do Decreto 44.844 de 25 de junho de 2008 e art. 2º da Deliberação Normativa COPAM nº 74, de 9 de setembro de 2004, por meio de sua Secretaria Executiva, AUTORIZA O FUNCIONAMENTO do empreendimento VHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 04.997.348/0001-56, para a atividade PARQUES CEMITÉRIOS (AU 23,27 ha) enquadrada na DN74/2004 sob o código F-04-02-2; localizado RODOVIA MGT 262, KM 05, NAÇÕES UNIDAS, no Município de SABARÁ, no Estado de Minas Gerais, conforme processo administrativo nº 02847/2004/004/2013, em conformidade com normas ambientais vigentes.

Validade 4 (quatro) anos, com vencimento em 09/09/2017.

BELO HORIZONTE, 09 de Setembro de 2013.

DIEGO KOITI DE BRITO FUGIWARA  
Superintendente da Regional de Regularização Ambiental  
Central Metropolitana

*Esta autorização não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de certidões, alvarás, licenças ou autorizações, de qualquer natureza, exigidos pela legislação Federal, Estadual ou Municipal.*

Rua Espírito Santo, 495 - Centro - Belo Horizonte/MG 30.160-030  
Fone: (31) 3228.7700/7831 - Fax: (31)3228.7732 - Site: www.semamg.gov.br





## Cartório de Registro de Imóveis



Matrícula  
25.831

REGISTRO GERAL LIVRO 2  
Sabará - Minas Gerais

Ficha 1

IMÓVEL: Terreno com área de 232.761,31m<sup>2</sup>, parte do terreno denominado Fazenda Marzagão, em General Carneiro, deste município, delimitado pela seguinte poligonal: começa no marco M1, situado na faixa de domínio da rodovia asfaltada Belo Horizonte/Sabará (MGT-262), a 40,00m do eixo da mesma e a 327,52m do marco inicial n° 01 descrito na matrícula n° 7.149; daí deflete à direita com ângulo de 87°10'13", seguindo por uma reta de 109,18m, confrontando com terrenos da COHAB-MG, até encontrar o marco M2; daí deflete à esquerda com ângulo de 49°57'07", seguindo por uma reta de 189,84m, confrontando com terrenos da COHAB-MG, até encontrar o marco M3; daí deflete à direita com ângulo de 49°57'07", seguindo por uma reta de 141,83m, confrontando com terrenos da COHAB-MG, até encontrar o marco M4; daí deflete à direita com ângulo de 51°48'34", seguindo por uma reta de 90,00m, confrontando com terrenos da MURBA S/A, até encontrar o marco M5; daí deflete à direita com ângulo de 65°30'18", seguindo por uma reta de 209,10m, confrontando com terrenos da COHAB-MG e da MURBA S/A, até encontrar o marco M6; daí deflete à direita com ângulo de 37°21'00", seguindo por uma reta de 503,46m, confrontando com terrenos da COHAB-MG, até encontrar o marco M7; daí deflete à esquerda com ângulo de 89°35'48", seguindo por uma reta de 234,05m, confrontando com terrenos da COHAB-MG, até encontrar o marco M8; daí deflete à direita com ângulo de 94°12'10", seguindo por uma reta de 169,41m, confrontando com terrenos da COHAB-MG, até encontrar o marco M9; daí deflete à direita com ângulo de 62°00'43", seguindo por uma reta de 358,57m, até encontrar o marco M10; daí deflete à direita seguindo pela faixa de domínio da rodovia asfaltada Belo Horizonte/Sabará (MGT-262), numa distância de 639,51m, até encontrar o marco M1, ponto inicial desta descrição. - - - - -

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, COHAB-MG, com sede na Rua Bernardo Guimarães n° 2.640, em Belo Horizonte, CGC sob o n° 17.161.837/0001-15. Registro anterior sob o R-2 da matrícula 7.149, livro 2 deste Cartório. Dou fe. Sabará, 01 de junho de 2001. A Oficial: *Nome de família Cassiana Silva*

(segue)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SABARÁ - MG  
Josiana Elisa de Oliveira Ferreira  
Escrivente Autorizada



## Cartório de Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL LIVRO 2  
Sabará - Minas Gerais



Matrícula

25.831

Ficha lv

R-1- 25.831 - Prot. 29.691 : Sabará, 01 de junho de 2001. - - -  
Título: COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato particular, com  
força de escritura pública, na forma da lei, datado em Belo Ho-  
rizonte aos 27 de abril de 2001, assinado pelas partes contra-  
tantes, com via arquivada em Cartório, a Proprietária, Companhia  
de Habitação do Estado de Minas Gerais, COHAB-MG, retro qualifi-  
cada, representada por seu Presidente, Dr. Ronaldo Perim e seus  
Diretores, Flávio Augusto de Souza e José Flávio de Azevedo Cam-  
pello, Vendeu o imóvel constante da presente matrícula às Adqui-  
rentes, firma V. M. PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Prof.  
Magalhães Drumond nº 15, 8º andar, em Belo Horizonte, CGC sob o  
nº 03.127.163/0001-28 e firma LM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPA-  
ÇÕES LTDA, com sede na Rua Prof. Magalhães Drumond nº 15, 4º an-  
dar, em Belo Horizonte, CGC sob o nº 03.334.792/0001-29, pelo  
Preço de R\$ 415.000,00, já quitado, conforme Concorrência Públi-  
ca de nº 005/2001, levada a efeito pela vendedora. ITBI pago so-  
bre o mesmo valor, arquivado em Cartório. Dou fé. A Oficial: *[Assinatura]*

R-2- 25.831 - Prot. 31.370 : Sabará, 21 de novembro de 2002. - -  
TRANSMITENTES: firma V. M. PARTICIPAÇÕES LTDA e firma LM - EM-  
PREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, retro qualificadas, p.p.  
seus representantes legais. ADQUIRENTE: A firma VHR - EMPREENDI-  
MENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Fernandes Tourinho  
nº 235, sala 1305, Bairro Savassi, em Belo Horizonte, CGC sob o  
nº 04.997.348/0001-56. Título: INCORPORAÇÃO do imóvel constante  
da presente matrícula ao capital social da adquirente, nos ter-  
mos da escritura pública de 20 de novembro de 2002, lavrada no  
livro de Notas nº 1106-N, fls. 113/114 pelo 1º Tabelião de Belo  
Horizonte. Valor do Imóvel: R\$ 415.000,00. Isento do pagamento  
de ITBI de acordo com a Lei Municipal nº 326/89. Dou fé. A Ofi-  
cial: *[Assinatura]*

AV-3- 25.831 - Prot. 40.643 : Sabará, 19 de outubro de 2009. - -  
Procede-se a esta averbação nos termos da certidão expedida pela  
Prefeitura Municipal desta cidade, datada aos 16/10/2009, (segue)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SABARÁ - MG  
Josiane Elisa de Oliveira  
Escritor(a) Autorizada





### Cartório de Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL LIVRO 2  
Sabará - Minas Gerais



Matrícula  
25.831

Ficha 2

(continuação do AV-3) - arquivada em Cartório, para constar que o imóvel constante da presente matrícula está inserido na Zona Urbana do Município de Sabará, de acordo com a Lei Municipal nº 864/99. Dou fé. A Oficial; *Maria de Jesus Gomes Soares*

Emol: R\$ 16,28 - Tx. Fiscaliz.: R\$ 5,12 - Total: R\$ 21,40 - PFCG: R\$ 0,92

AV-4- 25.831 - Prot. 40.662 : Sabará, 23 de outubro de 2009. - -  
Título: RESERVA LEGAL. Procede-se a esta averbação de acordo com o Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta expedido pelo IEF, datado aos 23/10/2009, com via arquivada em Cartório juntamente com o croqui anexo, para constar que do imóvel constante da presente matrícula fica reservada a área de **4,66.00 hectares**, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos limites determinados pelo mencionado croqui, que fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. O atual proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Dou fé. A Oficial; *Maria de Jesus Gomes Soares*

Emolum.: R\$ 21,52 - Tx. Fiscaliz.: R\$ 6,78 - Total: R\$ 28,30 - PFCG: R\$ 1,22

REGISTRO DE IMÓVEIS
SABARA - MG
EMOL: R\$ 16,28
TAXA FISC.: R\$ 4,88
TOTAL: R\$ 18,7

Cartório de Registro de Imóveis de Sabará-MG  
Certidão do Inteiro Teor da Matrícula (Registro),  
nos termos do art. 18, § 1º da Lei nº 8.016/1973.  
Sabará, 23 de outubro de 2009.  
A Oficial: *Maria de Jesus Gomes Soares*  
Escrevente Autorizada





### Cartório de Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL LIVRO 2  
Sabará - Minas Gerais



Matrícula  
28.480

Ficha 1

IMÓVEL: Terreno rural com área de 51.416,46m<sup>2</sup>, equivalente a 5,14.16 hectares, situado no lugar denominado Fazenda Marzagão, neste município, com as seguintes confrontações: inicia-se no marco M1, com N=7.801.585,8773 e E=617.234,9888; segue com AZ=307°41'41", numa distância de 137,79m, confrontando com a Prefeitura Municipal de Sabará, até encontrar o marco M2; daí vira à direita, com um ângulo interno de 168°19'17" e segue numa distância de 93,24m, confrontando com a Prefeitura Municipal de Sabará, até encontrar o marco M3; daí vira à direita, com ângulo interno de 102°01'11" e segue numa distância de 207,43m, confrontando com VHR Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o marco M4; daí vira à direita, com ângulo interno de 90°24'12" e segue numa distância de 230,00m, confrontando com VHR Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o marco M5; daí vira à direita, com ângulo interno de 89°20'34" e segue numa distância de 229,29m, confrontando com COHB/MG, até encontrar o Marco M1, onde teve início esta descrição, formando um ângulo interno de fechamento da poligonal de 89°54'45". - - - -

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE SABARÁ. Registro anterior sob o R-1 da matrícula nº 26.269, livro 2 deste Cartório. Dou fé. Sabará, 18 de janeiro de 2008. A Oficial; *Amo de Haroldo Gomes de Freitas*

Emolun.: R\$ 10,86 - Tx. Fiscaliz.: R\$ 3,41 - Total: R\$ 14,27 - PECO: R\$ 0,61

R-1- 28.480 - Prot. 38.042 : Sabará, 18 de janeiro de 2008. - -

TRANSMITENTE: O Município de Sabará, representado pelo Prefeito Municipal, Sérgio Luiz de Freitas. **ADQUIRENTE:** A firma V.H.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Fernandes Tourinho nº 235, sala 1305, Bairro Savassi, em Belo Horizonte, CGC sob nº 04.997.348/0001-56. Título: PERMUTA do imóvel constante da presente matrícula pelo imóvel objeto da matrícula nº 28.481, nos termos da escritura pública de 31 de julho de 2007, lavrada no livro de Notas nº 147, fls. 15/21 pelo 3º Tabelião desta Comarca, devidamente autorizada pela Lei Municipal nº 1.241/2004. Valor: R\$ 135.000,00. Apresentadas as certidões exigidas para imóveis rurais na lavratura da escritura. ITBI pago sobre o mesmo valor. Dou fé. A Oficial; *Amo de Haroldo Gomes de Freitas*

Emolun.: R\$ 797,95 - Tx. Fiscaliz.: R\$ 370,38 - Total: R\$ 1.168,33 - PECO: R\$ 45,16



Cartório de Registro de Imóveis de Sabará-MG  
Certidão do Inteiro Teor de Matrícula (Registro),  
nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 8.015/1972.  
Sabará, 18 de setembro de 2014  
Oficial: *Haroldo Gomes de Freitas* Oficial Substituto

REGISTRO DE IMÓVEIS	
SABARÁ - MG	
EMOL:	R\$ 13,63
TAXA FISC:	R\$ 4,88
TOTAL:	R\$ 18,71



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

CUSTO DE PESSOAL - JULHO - 2011											
Nome	Função	Salário de Registro	Comissões ME/Outros	Vencimentos	Descontos	Adiantamento	Valor Líquido	INSS	FGTS	Valor Transp.	Valor Refeição
Alexandre de Souza Moreira	Supervisor	670,10	220,00	899,10	113,13	-	785,97	65,35	71,92	121,00	187,00
Denise Lemes Anselina	Supervisor	670,10	129,73	799,83	103,53	-	696,30	62,32	62,32	127,60	187,00
Roberto Fernandes da Silva	Supervisor	670,10	109,00	779,10	103,53	-	675,57	62,32	62,32	127,60	187,00
Jerry Julio	Supervisor	670,10	129,73	799,83	321,57	268,04	328,26	62,32	62,32	127,60	187,00
Bianca Pereira de Castro	Supervisor	670,10	109,00	779,10	103,53	-	675,57	62,32	62,32	127,60	187,00
Drese Aparecida dos Santos	Auxiliar Serv. Gerais	566,00	109,00	675,00	315,36	226,00	359,64	54,00	54,00	127,60	187,00
Drese Caiana Custódio	Auxiliar Serv. Gerais	566,00	109,00	675,00	88,96	-	586,04	33,96	54,00	127,60	187,00
Márcio Francisco da Cruz	Supervisor	670,00	109,00	779,00	97,36	-	681,64	58,56	58,56	126,50	187,00
Ricardo da Silva	Proced. Inform.	675,93	149,24	825,17	352,87	254,26	432,04	59,76	59,67	88,00	136,00
Hosedei Alves Carvalho	Supervisor	670,10	129,73	799,83	103,53	-	696,30	62,32	62,32	121,00	187,00
Clayton Costa dos Santos	Supervisor	670,10	109,00	779,10	371,57	268,04	407,53	62,32	62,32	121,00	187,00
Aline Oliveira da Silva	Auxiliar Administrativo	726,45	120,00	846,45	469,88	290,58	443,57	67,71	67,71	88,00	136,00
Carla Cristina Donzell	Auxiliar Administrativo	726,45	-	726,45	393,28	390,58	333,17	58,11	58,11	88,00	136,00
Felipe Lima de Silveira	Auxiliar Administrativo	726,45	892,15	1.618,60	195,66	-	1.422,94	151,07	151,07	88,00	136,00
Leandro Jacques Bora	Proced. Inform.	675,05	41,44	716,49	51,45	-	665,04	50,85	50,85	88,00	136,00
Vanderlei Correa Guimarães	Vigia Noturno	675,10	176,66	851,76	194,87	-	656,89	63,16	63,16	88,00	136,00
Leandro José de Souza	Proced. Inform.	675,05	107,76	782,81	352,87	254,26	276,68	59,67	59,67	88,00	136,00
Gilberto Rogério de Paula	Vigia Noturno	675,10	176,66	851,76	379,05	270,04	472,05	63,16	63,16	90,80	136,00
Marcio Francisco da Cruz	Supervisor	675,10	109,00	779,10	103,53	-	675,57	62,32	62,32	121,00	187,00
Marcio Luis Pereira	Pombeiro	21,19	-	21,19	1,69	-	19,50	1,69	-	166	166
Patricia da Silva	Auxiliar Administrativo	726,45	679,59	1.406,04	441,71	290,58	944,33	125,54	112,48	88,00	136,00
Luella Feijoa Soares	Auxiliar Admín. Financeiro	1.089,40	-	1.089,40	553,53	427,08	642,27	105,83	94,09	-	187,00
Marcio Aparecido Ribeiro	Encarregado de Obras	1.412,95	-	1.412,95	121,94	-	1.290,91	127,16	113,03	121,00	187,00
Elizav Helena Dias de Souza	Coordenadora de Engenharia	5.704,05	1.734,00	6.938,05	6.938,05	-	0,00	406,09	535,09	-	-
Edvardo Luiz Machado	Gerente Adm. Financeiro	9.078,10	-	9.078,10	2.024,44	-	7.053,66	406,09	728,25	-	375,00
Marcio Alexandre Araújo Lopes	Auxiliar Administrativo	726,45	164,65	891,10	403,14	290,58	487,96	67,97	67,97	88,00	136,00
Fátima Paula Haha Pereira	Auxiliar Administrativo	726,45	515,15	1.241,60	886,60	-	355,00	77,48	77,48	88,00	136,00
Rafaeline Marques Haha	Promotor de Vendas	1.703,70	1.808,13	3.511,83	1.242,08	681,48	2.269,75	385,62	280,90	-	187,00
Raquel dosmilmeida Gomes	Auxiliar Administrativo	726,45	-	726,45	102,75	-	623,70	63,59	66,11	88,00	136,00
José Geraldo Barbosa	Vendedor	560,00	1.943,46	2.503,46	530,00	224,00	1.953,46	275,38	200,27	-	187,00
Citlene Maria de Paula	Vendedora	560,00	2.121,12	2.681,12	603,27	224,00	2.077,85	294,92	214,48	250,00	187,00
Dusiana Cália	Vendedora	560,00	1.988,15	2.548,15	587,48	224,00	1.870,67	270,19	196,65	250,70	187,00
Vanessa Fátima	Supervisor	670,10	129,73	799,83	103,53	-	696,30	62,32	62,32	88,00	136,00
João Apolinário de Oliveira	Aux. Jardinagem	566,00	-	566,00	206,54	226,00	339,46	45,39	45,39	121,00	187,00
<b>Total</b>		<b>36.890,59</b>	<b>14.084,84</b>	<b>90.723,39</b>	<b>19.072,09</b>	<b>4.483,52</b>	<b>30.708,83</b>	<b>3.914,52</b>	<b>4.036,42</b>	<b>3.215,20</b>	<b>5.926,00</b>
Total da folha de pagamento:		35.102,35									



<b>Custo Fixo</b>		<b>junho-11</b>
Mão de Obra		38.413,82
INSS		19.184,16
FGTS		4.066,68
IRRF		1.770,83
ISQN ( notas emitidas)		42,53
Ticket Serviços		5.925,10
Vale Transporte		3.647,72
Aluguel Dpto. Vendas		3.892,49
IPTU 2010		9.339,42
Jurídico		4.767,76
Telefone Fixo		2.421,83
Telefone Celular		777,41
Internet		590,00
Impostos Parcelados		5.516,17
PIS, COFINS, IRPJ, CSLL		5.114,33
IPTU - Dívida Ativa		3.495,71
Energia Elétrica		1.149,20
Informática		1.146,49
Anúncio em catalogo		0,00
Consultoria Informática		246,94
Consultoria Gosende		5.000,00
Contabilidade		920,00
Consultoria HS Jardinagem		0,00
<b>Sub-Total:</b>		<b>R\$ 117.428,59</b>

<b>Custo Variável</b>		<b>junho-11</b>
Comissões Funcionários		8.338,34
Comissões Funerárias		1.611,08
Água Potável		1.860,00
Padaria		353,80
Manutenção - Roçadeiras, trator		497,00
Correios - Envio de Contratos/Cobrança		73,10
Serviços Externos - Motoboy		627,00
Fundo Fixo de Caixa		0,00
Material de Cozinha e Limpeza		1.405,95
Papelaria - Cópias e Material de Escritorio		135,76
Publicidade - Lista Telefonica, PABX		196,80
Metalúrgica - Confecção de Lápide		0,00
Combustível Pipa/Rocadeiras		150,00
EPI		0,00
Materiais de Manutenção		374,90
Materiais de Construção		0,00
Tarifas Bancárias		2.224,64
Combustível Eduardo		150,00
Reembolso KM Rosilene		502,15
Despesas não programadas		4.960,39
Material de Informática / escritório		260,00



TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE SEPULTAMENTOS														
	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	PMS	PART	PMS	PART	PMS	PART	PMS	PART	PMS	PART	PMS	PART	PMS	PART
JAN			18	3	21	14	18	10	23	16				
FEV	1		21	4	20	11	19	4	24	9				
MAR	13		20	2	22	5	23	4	30	21				
ABR	14		11	5	23	5	20	11	35	14				
MAI	21		14	4	11	11	24	10	26	9				
JUN	19		24	5	25	7	21	9	38	11				
JUL	18		16	6	13	12	19	9	5	1				
AGO	16		12	3	21	8	22	13						
SET	19		18	12	11	9	25	17						
OUT	18	1	23	8	22	14	31	11						
NOV	16	1	13	6	16	11	20	11						
DEZ	25	6	18	15	26	10	19	10						
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>8</b>	<b>208</b>	<b>73</b>	<b>231</b>	<b>117</b>	<b>261</b>	<b>119</b>	<b>181</b>	<b>81</b>				
<b>TOTAL GERAL</b>			<b>1459</b>											

Atualizado em  
3/8/2011

TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE <small>PARA QUEM PLANEJA A VIDA</small>		QUANTIDADE DE JAZIGO POR QUADRA <i>Terra Santa Cemitério Parque</i>			
QUADRA 1		QUADRA 2		QUADRA 4	TOTAL
<b>CONSTRUÍDOS</b>					
PMS	PARTICULAR	ESPECIAL	PARTICULAR	PARTICULAR	
598	180	19	369	252	<b>1418</b>
<b>UTILIZADOS</b>					
528	135	2	111	160	<b>924</b>
<b>VENDIDOS</b>					
	547	2	242	560	<b>1351</b>

ATUALIZADO EM  
27-Jun-11

SEPULTADOS	
Total Particulares	390
Total Prefeitura	1029
<b>Total Sepultamento</b>	<b>1.419</b>

**TERRA SANTA**  
PARQUE CEMITÉRIO  
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.

**TABELA DE PREÇOS DE JAZIGOS**

**OPÇÃO DE PAGAMENTO**

Nº Parcelas	Entrada	Qtde / Valores das Parcelas - R\$		TOTAL	
		Qtde	Valor		
à vista	2.014,00	+ 2 parcelas de R\$2.000,00		6.014,00	
					reajuste 1,3%
4	1.503,50	3	1.562,14	6.189,91	2,93%
6	1.002,33	5	1.067,49	6.339,76	5,42%
12	501,17	11	572,63	6.802,34	13,11%
18	334,11	17	407,95	7.268,26	20,87%
24	250,58	23	325,51	7.737,26	28,65%
30	200,47	29	276,04	8.205,70	36,44%
36	167,06	35	243,07	8.674,36	44,24%

Serviço de Manutenção - Taxa Anual - R\$88,00

Tabela por tempo limitado, válida a partir de 01 de junho de 2011

**TERRA SANTA**  
PARQUE CEMITÉRIO  
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.

**TABELA DE PREÇOS DE JAZIGOS**

USO FUTURO

**OPÇÃO DE PAGAMENTO**

Nº Parcelas	Entrada	Qtde / Valores das Parcelas - R\$		TOTAL
à vista	1.660,00	+ 2 parcelas de R\$1.660,00		4.980,00
12	415,00	11	415,00	4.980,00
24	207,50	23	207,50	4.980,00
36	138,33	35	138,33	4.980,00
48	120,00	47	103,40	4.980,00
60	120,00	59	82,37	4.980,00
100	120,00	99	49,09	4.980,00

Serviço de Manutenção - Taxa Anual - R\$88,00

Tabela por tempo limitado, válida a partir de 01 de junho de 2011

**TERRA SANTA**  
PARQUE CEMITERIO  
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.

**TABELA DE PREÇOS DE JAZIGOS**

QUADRA - 2 - TURMALINA

**OPÇÃO DE PAGAMENTO**

Nº Parcelas	Entrada	Qtde / Valores das Parcelas - R\$		TOTAL	
		à vista	+ 2 parcelas de R\$2.816,00		
	2.818,00			8.450,00	
		Clde	Valor		
4	2.112,50	3	2.194,89	8.697,16	2,92%
6	1.408,33	5	1.499,88	8.907,71	5,42%
12	704,17	11	804,86	9.557,85	13,11%
18	469,44	17	573,19	10.213,70	20,87%
24	352,08	23	457,36	10.871,28	28,65%
30	281,67	29	387,86	11.529,46	36,44%
36	234,72	35	341,52	12.187,95	44,24%

Serviço de Manutenção - Taxa Anual - R\$88,00

Tabela por tempo limitado, válida a partir de 01 de junho de 2011

**TERRA SANTA**  
PARQUE CEMITERIO  
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.

**TABELA DE PREÇOS DE JAZIGOS**

USO FUTURO

QUADRA - 2 - TURMALINA

**OPÇÃO DE PAGAMENTO**

Nº Parcelas	Entrada	Qtde / Valores das Parcelas - R\$		TOTAL	
		à vista	+ 2 parcelas de R\$2.171,00		
	2.171,00			6.513,00	
		Clde	Valor		
12	542,75	11	602,45	7.169,73	10%
24	271,38	23	333,79	7.948,57	22%
36	180,92	35	244,24	8.729,23	34%
48	135,69	47	199,46	9.510,34	46%
60	108,55	59	172,59	10.291,63	58%

Serviço de Manutenção - Taxa Anual - R\$88,00

Tabela por tempo limitado, válida a partir de 01 de junho de 2011

**TERRA SANTA**  
PARQUE CEMITÉRIO  
PARA QUEM PLANEJA A VIDA

**TABELA DE PREÇOS DE JAZIGOS**

QUADRA - IV - SAPIRÁ

**OPÇÃO DE PAGAMENTO**

Nº Parcelas	Entrada	reajuste		TOTAL	
		Qtde / Valores das Parcelas - R\$	1,3%		
à vista	2.850,00	+ 2 parcelas de R\$2.600,00		7.850,00	
		Qtde	Valor		
4	1.962,50	3	2.039,04	8.079,81	2,93%
6	1.308,33	5	1.390,38	8.275,21	5,42%
12	654,17	11	747,71	8.679,00	13,11%
18	436,11	17	532,49	9.458,47	20,87%
24	327,08	23	424,88	10.099,35	28,68%
30	261,67	29	360,32	10.710,80	36,44%
36	218,06	35	317,27	11.322,53	44,24%

Serviço de Manutenção - Taxa Anual - R\$88,00

Tabela por tempo limitado, válida a partir de 01 de junho de 2011

**TERRA SANTA**  
PARQUE CEMITÉRIO  
PARA QUEM PLANEJA A VIDA

**TABELA DE PREÇOS DE JAZIGOS**

USO FUTURO

QUADRA - IV - SAPIRÁ

**OPÇÃO DE PAGAMENTO**

Nº Parcelas	Entrada	reajuste		TOTAL	
		Qtde / Valores das Parcelas - R\$	1,0%		
à vista	2.069,00	+ 2 parcelas de R\$2.000,00		6.069,00	
		Qtde	Valor		
12	505,75	11	551,38	6.680,96	10%
24	252,88	23	311,04	7.406,71	22%
36	168,58	35	227,59	8.134,15	24%
48	126,44	47	185,89	8.862,00	46%
60	101,15	59	160,83	9.590,03	58%

Serviço de Manutenção - Taxa Anual - R\$88,00

Tabela por tempo limitado, válida a partir de 01 de junho de 2011





**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

# **ANEXO B**



## DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS JAZIGOS



Dado	Endereço	Complemento	Informante	Telefone	DISTANCIA	USO FUTURO/IMEDIA...	VALOR TOTAL
1	CEMITÉRIO BELO VALE	SANTA LUZIA	ADRIANA	4132-0809	20,80	1	6.990,00
2	CEMITÉRIO BELO VALE	SANTA LUZIA	ADRIANA	4132-0809	20,80	2	7.950,00
3	CEMITÉRIO PARQUE BOA VISTA	SETE LAGOAS	EMILENE	3772-4000	83,00	1	3.800,00
4	CEMITÉRIO PARQUE BOA VISTA	SETE LAGOAS	EMILENE	3772-4000	83,00	2	4.000,00
5	BOSQUE DA ESPERANÇA	BELO HORIZONTE	LUCÍLIA	3503-3550	14,40	2	16.800,00
6	BOSQUE DA ESPERANÇA	BELO HORIZONTE	LUCÍLIA	3503-3550	14,40	1	9.672,00
7	PARQUE RENASCER	CONTAGEM	ELIANE	3503-3503	19,70	2	7.346,00
8	PARQUE RENASCER	CONTAGEM	ELIANE	3503-3503	19,70	1	3.660,00
9	PARQUE DA COLINA	BELO HORIZONTE	EDMAR AN...	9133-1423	7,70	2	15.000,00
10	PARQUE DA COLINA	BELO HORIZONTE	DOROTÉIA	OLX	7,70	2	19.500,00
11	PARQUE DA COLINA	BELO HORIZONTE	VICENTE	3296-6473	7,70	2	19.800,00

## Resultados Estatísticos

### Modelo

CEMITERIO

### Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 11 / 11

Total Variáveis / Consideradas = 3 / 3

### Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9177697 / 0,9177697

Determinação = 1 - 0,8423012 / 0,8423012

R2 Ajustado = 1 - 0,8028765 / 0,8028765

### Testes de Hipóteses

F Calculado = 21,36

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

### Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 72%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 90%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

### Diversos

Desvio Padrão = 2775,3

Outliers do Modelo = 0 ( 0,00%)

Opções de Cálculo = Geral



## Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
DISTANCIA	1/x	5,20	0,08
USO FUTURO/IMEDIATO	x	1,41	19,56
VALOR TOTAL	x		

## Estimativas

### Modelo

CEMITERIO

### Endereço

Endereço: AVALIANDO - USO FUTURO

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

### Variáveis

DISTANCIA = 12,10

USO FUTURO/IMEDIATO = 1

### Valor Unitário

Máximo: 1.041,94

Médio: 855,27

Mínimo: 668,59

### Valor Total

Máximo (21,83%): 12.607,59

Médio: 10.348,79

Mínimo (21,83%): 8.089,98

### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



## Estimativas

### **Modelo**

CEMITERIO

### **Endereço**

Endereço: AVALIANDO - USO IMEDIATO

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

### **Variáveis**

DISTANCIA = 12,10

USO FUTURO/IMEDIATO = 2

### **Valor Unitário**

Máximo: 1.200,02

Médio: 1.078,88

Mínimo: 957,73

### **Valor Total**

Máximo (11,23%): 14.520,35

Médio: 13.054,48

Mínimo (11,23%): 11.588,60

### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



## Função Estimativa

### Modelo : CEMITERIO

Função Estimativa:

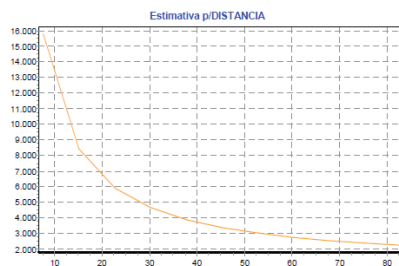
VALOR TOTAL =  
-1858,11466  
+114964,7192 / DISTANCIA  
+2705,689495 \* USO FUTURO/IMEDIATO

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
DISTANCIA	27,1727	5,20	+114965	1/x	-18,08
USO FUTURO/IMEDIATO	1,0000	1,41	+2705,69	x	53,28
VALOR TOTAL	5078,4611	T-Indep	-1858,11	x	

## Análise de Sensibilidade

### Modelo : CEMITERIO

Variável: DISTANCIA  
Amplitude: de 7,7 a 83  
Valor Médio: 27,1727  
Valores Calculados: de 15778,1 a 2232,69





## Análise de Sensibilidade

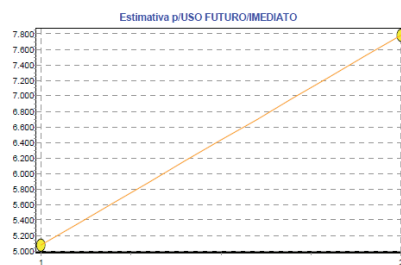
Modelo : CEMITERIO

Variável: USO FUTURO/IMEDIATO

Amplitude: de 1 a 2

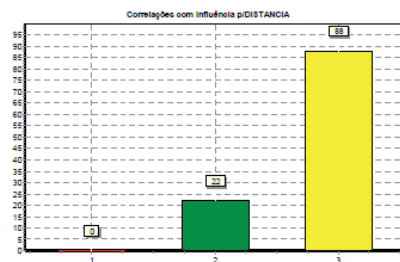
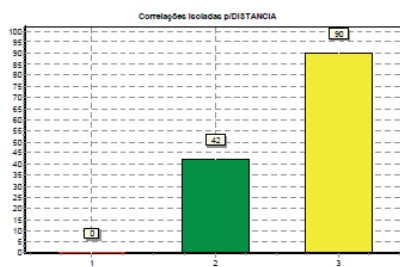
Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 5078,46 a 7784,15



## Correlações Isoladas e com Influência

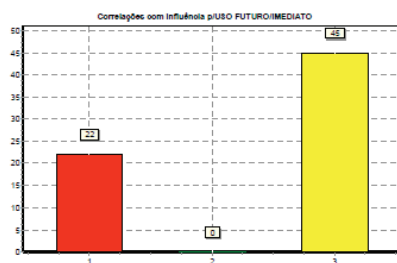
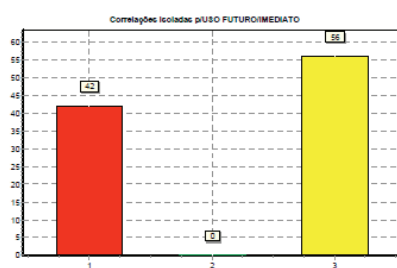
Modelo : CEMITERIO





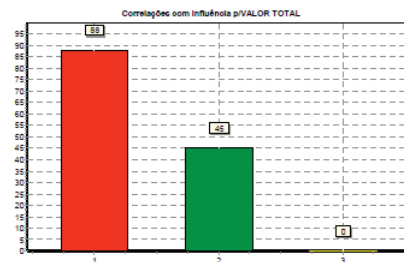
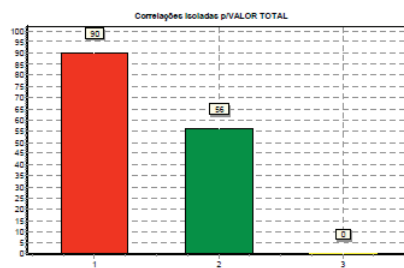
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CEMITERIO



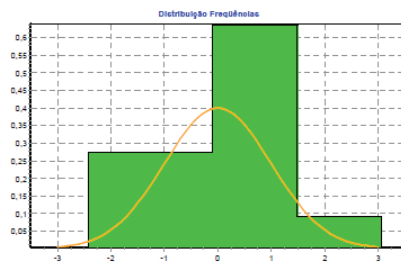
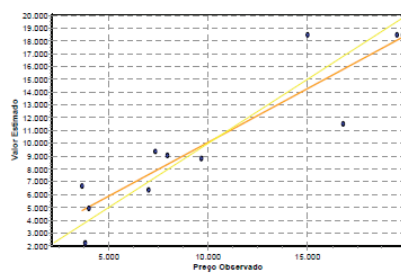
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CEMITERIO



## Testes de Aderência

Modelo : CEMITERIO





**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

## DETERMINAÇÃO DO VALOR ECONÔMICO



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO - PERÍCIAS - CONSULTORIA - VIABILIDADE TÉCNICA

**CENÁRIO 1**

MÊS	RECEITA JAZIGIOS	RECEITA OUTROS	RECEITA MANUTENÇÃO	COMISSÃO FUNCIONÁRIOS	COMISSÃO FUNERÁRIA	MÃO DE OBRA	PROPAGANDA	DIVERSOS	CONSTR. JAZIGIOS	IMPLANTAÇÃO DIVISA	IMPLANTAÇÃO A. FUNC.	IMPOSTO RENDA	PIS	COFINS	CSLL	LUCRO EMPREENDEDOR	RECEITA LÍQUIDA
1	3.465.000,00	103.950,00	14.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.573,75	23.289,18	107.488,50	19.654,96	358.295,00	1.367.194,91
2	3.465.000,00	103.950,00	17.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.661,25	23.311,93	107.593,50	19.689,96	358.645,00	1.370.094,66
3	3.465.000,00	103.950,00	21.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.748,75	23.334,68	107.698,50	19.724,96	358.995,00	1.372.994,41
4	3.465.000,00	103.950,00	24.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.836,25	23.357,43	107.803,50	19.759,96	359.345,00	1.375.894,16
5	3.465.000,00	103.950,00	28.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			89.923,75	23.380,18	107.908,50	19.794,96	359.695,00	1.378.793,91
6	3.465.000,00	103.950,00	31.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.011,25	23.402,93	108.013,50	19.829,96	360.045,00	1.381.693,66
7	3.465.000,00	103.950,00	35.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.098,75	23.425,68	108.118,50	19.864,96	360.395,00	1.384.593,41
8	3.465.000,00	103.950,00	38.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.186,25	23.448,43	108.223,50	19.899,96	360.745,00	1.387.493,16
9	3.465.000,00	103.950,00	42.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.273,75	23.471,18	108.328,50	19.934,96	361.095,00	1.390.392,91
10	3.465.000,00	103.950,00	45.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.361,25	23.493,93	108.433,50	19.969,96	361.445,00	1.393.292,66
11	3.465.000,00	103.950,00	49.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00			90.448,75	23.516,68	108.538,50	20.004,96	361.795,00	1.396.192,41
12	3.465.000,00	103.950,00	52.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	960.000,00	51.074,07	204.750,00	150.000,00	60.000,00	90.536,25	23.539,43	108.643,50	17.939,96	362.145,00	1.391.192,16
13	3.465.000,00	103.950,00	56.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.623,75	23.562,18	108.748,50	28.524,66	362.495,00	2.238.511,84
14	3.465.000,00	103.950,00	59.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.711,25	23.584,93	108.853,50	28.559,66	362.845,00	2.241.411,59
15	3.465.000,00	103.950,00	63.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.798,75	23.607,68	108.958,50	28.594,66	363.195,00	2.244.311,34
16	3.465.000,00	103.950,00	66.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.886,25	23.630,43	109.063,50	28.629,66	363.545,00	2.247.211,09
17	3.465.000,00	103.950,00	70.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			90.973,75	23.653,18	109.168,50	28.664,66	363.895,00	2.250.110,84
18	3.465.000,00	103.950,00	73.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.061,25	23.675,93	109.273,50	28.699,66	364.245,00	2.253.010,59
19	3.465.000,00	103.950,00	77.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.148,75	23.698,68	109.378,50	28.734,66	364.595,00	2.255.910,34
20	3.465.000,00	103.950,00	80.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.236,25	23.721,43	109.483,50	28.769,66	364.945,00	2.258.810,09
21	3.465.000,00	103.950,00	84.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.323,75	23.744,18	109.588,50	28.804,66	365.295,00	2.261.709,84
22	3.465.000,00	103.950,00	87.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.411,25	23.766,93	109.693,50	28.839,66	365.645,00	2.264.609,59
23	3.465.000,00	103.950,00	91.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.498,75	23.789,68	109.798,50	28.874,66	365.995,00	2.267.509,34
24	3.465.000,00	103.950,00	94.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	56.181,48	204.750,00			91.586,25	23.812,43	109.903,50	28.909,66	366.345,00	2.270.409,09
25	3.465.000,00	103.950,00	98.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.673,75	23.835,18	110.008,50	28.944,66	366.695,00	2.273.308,84
26	3.465.000,00	103.950,00	101.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.761,25	23.857,93	110.113,50	28.979,66	367.045,00	2.276.208,59
27	3.465.000,00	103.950,00	105.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.848,75	23.880,68	110.218,50	28.949,66	367.395,00	2.279.108,34
28	3.465.000,00	103.950,00	108.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			91.936,25	23.903,43	110.323,50	28.984,66	367.745,00	2.282.008,09
29	3.465.000,00	103.950,00	112.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.023,75	23.926,18	110.428,50	28.919,66	368.095,00	2.284.907,84
30	3.465.000,00	103.950,00	115.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.111,25	23.948,93	110.533,50	28.954,66	368.445,00	2.287.807,59
31	3.465.000,00	103.950,00	119.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.198,75	23.971,68	110.638,50	28.989,66	368.795,00	2.290.707,34
32	3.465.000,00	103.950,00	122.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.286,25	23.994,43	110.743,50	29.024,66	369.145,00	2.293.607,09
33	3.465.000,00	103.950,00	126.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.373,75	24.017,18	110.848,50	29.059,66	369.495,00	2.296.506,84
34	3.465.000,00	103.950,00	129.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.461,25	24.039,93	110.953,50	29.094,66	369.845,00	2.299.406,59
35	3.465.000,00	103.950,00	133.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.548,75	24.062,68	111.058,50	29.129,66	370.195,00	2.302.306,34
36	3.465.000,00	103.950,00	136.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	61.799,63	204.750,00			92.636,25	24.085,43	111.163,50	29.164,66	370.545,00	2.305.206,09
37	3.465.000,00	103.950,00	140.000,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.723,75	24.108,18	111.268,50	29.017,46	370.895,00	2.308.105,84
38	3.465.000,00	103.950,00	143.500,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.811,25	24.130,93	111.373,50	29.052,46	371.245,00	2.311.005,59
39	3.465.000,00	103.950,00	147.000,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.898,75	24.153,68	111.478,50	29.087,46	371.595,00	2.313.905,34
40	3.465.000,00	103.950,00	150.500,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			92.986,25	24.176,43	111.583,50	29.122,46	371.945,00	2.316.805,09
41	3.465.000,00	103.950,00	154.000,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.073,75	24.199,18	111.688,50	29.157,46	372.295,00	2.319.704,84
42	3.465.000,00	103.950,00	157.500,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.161,25	24.221,93	111.793,50	29.192,46	372.645,00	2.322.604,59
43	3.465.000,00	103.950,00	161.000,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.248,75	24.244,68	111.898,50	29.227,46	372.995,00	2.325.504,34
44	3.465.000,00	103.950,00	164.500,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.336,25	24.267,43	112.003,50	29.262,46	373.345,00	2.328.404,09
45	3.465.000,00	103.950,00	168.000,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.423,75	24.290,18	112.108,50	29.297,46	373.695,00	2.331.303,84
46	3.465.000,00	103.950,00	171.500,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.511,25	24.312,93	112.213,50	29.332,46	374.045,00	2.334.203,59
47	3.465.000,00	103.950,00	175.000,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.598,75	24.335,68	112.318,50	29.367,46	374.395,00	2.337.103,34
48	3.465.000,00	103.950,00	178.500,00	277.200,00	25.200,00	132.074,64	100.000,00	67.979,59	204.750,00			93.686,25	24.358,43	112.423,50	29.402,46	374.745,00	2.340.003,09
49	3.465.000,00	103.950,00	182.000,00	277.200,00	25.200,00	145.282,10	100.000,00	74.777,55	204.750,00			93.773,75	24.381,18	112.528,50	29.437,46	375.095,00	2.342.90



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

**CENÁRIO 2**

MÊS	RECEITA JAZIGOS	RECEITA OUTROS	RECEITA MANUTENÇÃO	COMISSÃO FUNCIONÁRIOS	COMISSÃO FUNERÁRIA	MÃO DE OBRA	PROPAGANDA	DIVERSOS	CONSTR. JAZIGOS	IMPLANT. DIVISA	IMPLANT. A. FUJNC.	IMPOSTO RENDA	PIS	COFINS	CSLL	EMPR
1	3.465.000,00	103.950,00	14.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.488,50	23.289,18	107.488,50	17.254,96	
2	3.465.000,00	103.950,00	17.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.593,50	23.311,93	107.593,50	17.289,96	
3	3.465.000,00	103.950,00	21.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.698,50	23.334,68	107.698,50	17.324,96	
4	3.465.000,00	103.950,00	24.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.803,50	23.357,43	107.803,50	17.359,96	
5	3.465.000,00	103.950,00	28.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			107.908,50	23.380,18	107.908,50	17.394,96	
6	3.465.000,00	103.950,00	31.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.013,50	23.402,93	108.013,50	17.429,96	
7	3.465.000,00	103.950,00	35.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.118,50	23.425,68	108.118,50	17.464,96	
8	3.465.000,00	103.950,00	38.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.223,50	23.448,43	108.223,50	17.499,96	
9	3.465.000,00	103.950,00	42.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.328,50	23.471,18	108.328,50	17.534,96	
10	3.465.000,00	103.950,00	45.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.433,50	23.493,93	108.433,50	17.569,96	
11	3.465.000,00	103.950,00	49.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00			108.538,50	23.516,68	108.538,50	17.604,96	
12	3.465.000,00	103.950,00	52.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.200.000,00	51.074,07	204.750,00	150.000,00	90.000,00	108.643,50	23.539,43	108.643,50	15.239,96	
13	3.465.000,00	103.950,00	56.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			108.748,50	23.562,18	108.748,50	28.623,89	
14	3.465.000,00	103.950,00	59.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			108.853,50	23.584,93	108.853,50	28.658,89	
15	3.465.000,00	103.950,00	63.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			108.958,50	23.607,68	108.958,50	28.693,89	
16	3.465.000,00	103.950,00	66.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.063,50	23.630,43	109.063,50	28.728,89	
17	3.465.000,00	103.950,00	70.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.168,50	23.653,18	109.168,50	28.763,89	
18	3.465.000,00	103.950,00	73.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.273,50	23.675,93	109.273,50	28.798,89	
19	3.465.000,00	103.950,00	77.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.378,50	23.698,68	109.378,50	28.833,89	
20	3.465.000,00	103.950,00	80.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.483,50	23.721,43	109.483,50	28.868,89	
21	3.465.000,00	103.950,00	84.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.588,50	23.744,18	109.588,50	28.903,89	
22	3.465.000,00	103.950,00	87.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.693,50	23.766,93	109.693,50	28.938,89	
23	3.465.000,00	103.950,00	91.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.798,50	23.789,68	109.798,50	28.973,89	
24	3.465.000,00	103.950,00	94.500,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00			109.903,50	23.812,43	109.903,50	29.008,89	
25	3.465.000,00	103.950,00	98.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.008,50	23.835,18	110.008,50	28.888,48	
26	3.465.000,00	103.950,00	101.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.113,50	23.857,93	110.113,50	28.923,48	
27	3.465.000,00	103.950,00	105.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.218,50	23.880,68	110.218,50	28.958,48	
28	3.465.000,00	103.950,00	108.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.323,50	23.903,43	110.323,50	28.993,48	
29	3.465.000,00	103.950,00	112.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.428,50	23.926,18	110.428,50	29.028,48	
30	3.465.000,00	103.950,00	115.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.533,50	23.948,93	110.533,50	29.063,48	
31	3.465.000,00	103.950,00	119.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.638,50	23.971,68	110.638,50	29.098,48	
32	3.465.000,00	103.950,00	122.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.743,50	23.994,43	110.743,50	29.133,48	
33	3.465.000,00	103.950,00	126.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.848,50	24.017,18	110.848,50	29.168,48	
34	3.465.000,00	103.950,00	129.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			110.953,50	24.039,93	110.953,50	29.203,48	
35	3.465.000,00	103.950,00	133.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			111.058,50	24.062,68	111.058,50	29.238,48	
36	3.465.000,00	103.950,00	136.500,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00			111.163,50	24.085,43	111.163,50	29.273,48	
37	3.465.000,00	103.950,00	140.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00			111.268,50	24.108,18	111.268,50	29.308,48	
38	3.465.000,00	103.950,00	143.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00			111.373,50	24.130,93	111.373,50	29.343,48	
39	3.465.000,00	103.950,00	147.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00			111.478,50	24.153,68	111.478,50	29.378,48	
40	3.465.000,00	103.950,00	150.500,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00			111.583,50	24.176,43	111.583,50	29.413,48	



**CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.**

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

**CENÁRIO 3**

MÊS	RECEITA JAZIGOS	RECEITA OUTROS	RECEITA MANUTENÇÃO	RECEITA CREMATÓRIO	COMISSÃO FUNCIONÁRIOS	COMISSÃO FUNERÁRIA	MÃO DE OBRA	PROPAGANDA	DIVERSOS	CONSTR. JAZIGOS	CUSTOS CREMATÓRIO	IMPLANTAÇÃO DIVISA	IMPLANTAÇÃO A. FUNC.	IMPOSTO RENDA	PIS	COFINS
1	3.465.000,00	103.950,00	14.000,00		277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			134.360,63	23.289,18	107.488,50
2	3.465.000,00	103.950,00	17.500,00		277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			134.491,88	23.311,93	107.593,50
3	3.465.000,00	103.950,00	21.000,00		277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			134.623,13	23.334,68	107.698,50
4	3.465.000,00	103.950,00	24.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			136.254,38	23.617,43	109.003,50
5	3.465.000,00	103.950,00	28.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			136.385,63	23.640,18	109.108,50
6	3.465.000,00	103.950,00	31.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			136.516,88	23.662,93	109.213,50
7	3.465.000,00	103.950,00	35.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			136.648,13	23.685,68	109.318,50
8	3.465.000,00	103.950,00	38.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			136.779,38	23.708,43	109.423,50
9	3.465.000,00	103.950,00	42.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			136.910,63	23.731,18	109.528,50
10	3.465.000,00	103.950,00	45.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			137.041,88	23.753,93	109.633,50
11	3.465.000,00	103.950,00	49.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00			137.173,13	23.776,68	109.738,50
12	3.465.000,00	103.950,00	52.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	1.440.000,00	51.074,07	204.750,00	25.000,00	150.000,00	90.000,00	137.304,38	23.799,43	109.843,50
13	3.465.000,00	103.950,00	56.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			137.435,63	23.822,18	109.948,50
14	3.465.000,00	103.950,00	59.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			137.566,88	23.844,93	110.053,50
15	3.465.000,00	103.950,00	63.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			137.698,13	23.867,68	110.158,50
16	3.465.000,00	103.950,00	66.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			137.829,38	23.890,43	110.263,50
17	3.465.000,00	103.950,00	70.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			137.960,63	23.913,18	110.368,50
18	3.465.000,00	103.950,00	73.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.091,88	23.935,93	110.473,50
19	3.465.000,00	103.950,00	77.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.223,13	23.958,68	110.578,50
20	3.465.000,00	103.950,00	80.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.354,38	23.981,43	110.683,50
21	3.465.000,00	103.950,00	84.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.485,63	24.004,18	110.788,50
22	3.465.000,00	103.950,00	87.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.616,88	24.026,93	110.893,50
23	3.465.000,00	103.950,00	91.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.748,13	24.049,68	110.998,50
24	3.465.000,00	103.950,00	94.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	99.229,63	100.000,00	56.181,48	204.750,00	25.000,00			138.879,38	24.072,43	111.103,50
25	3.465.000,00	103.950,00	98.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.010,63	24.095,18	111.208,50
26	3.465.000,00	103.950,00	101.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.141,88	24.117,93	111.313,50
27	3.465.000,00	103.950,00	105.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.273,13	24.140,68	111.418,50
28	3.465.000,00	103.950,00	108.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.404,38	24.163,43	111.523,50
29	3.465.000,00	103.950,00	112.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.535,63	24.186,18	111.628,50
30	3.465.000,00	103.950,00	115.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.666,88	24.208,93	111.733,50
31	3.465.000,00	103.950,00	119.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.798,13	24.231,68	111.838,50
32	3.465.000,00	103.950,00	122.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			139.929,38	24.254,43	111.943,50
33	3.465.000,00	103.950,00	126.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			140.060,63	24.277,18	112.048,50
34	3.465.000,00	103.950,00	129.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			140.191,88	24.299,93	112.153,50
35	3.465.000,00	103.950,00	133.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			140.323,13	24.322,68	112.258,50
36	3.465.000,00	103.950,00	136.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	109.152,59	100.000,00	61.799,63	204.750,00	25.000,00			140.454,38	24.345,43	112.363,50
37	3.465.000,00	103.950,00	140.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00			140.585,63	24.368,18	112.468,50
38	3.465.000,00	103.950,00	143.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00			140.716,88	24.390,93	112.573,50
39	3.465.000,00	103.950,00	147.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00			140.848,13	24.413,68	112.678,50
40	3.465.000,00	103.950,00	150.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00			140.979,38	24.436,43	112.783,50
41	3.465.000,00	103.950,00	154.000,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00			141.110,63	24.459,18	112.888,50
42	3.465.000,00	103.950,00	157.500,00	40.000,00	277.200,00	25.200,00	120.067,85	100.000,00	67.979,59	204.750,00	25.000,00			141.241,88	24.481,93	112.993,50



## CORREIA LIMA ENGENHARIA LTDA.

AVALIAÇÃO • PERÍCIAS • CONSULTORIA • VIABILIDADE TÉCNICA

	CENÁRIO 1	CENÁRIO 2	CE
Taxa básica	1%	1%	
Número de Jazigos	55.600	74.600	
Valor Unitário médio	10.500,00	10.500,00	1
Velocidade de venda (jazigos/mês)	350	350	
Custo implantação jazigo	900	900	
Divulgação para vendas	960.000,00	1.200.000,00	1.4
Obras adequação	414.750,00	444.750,00	1.3
Lucro empreendedor	10%	12%	
VGv	470.202.305,60	630.882.949,60	630.
RESULTADO	R\$ 177.288.977,10	R\$ 191.912.782,70	R\$ 17.
<b>MÉDIA ARREDONDADA (CENÁRIOS)</b>	<b>R\$ 181.000.000,00</b>		